

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Milani Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 198/2024 del R.G.E.

promossa da

*** omissis ***

contro

*** omissis ***

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 198/2024 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 117.000,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

All'udienza del 22/02/2025, il sottoscritto Ing. Milani Claudio, con studio in Via Aurelia Nord Km 367+257 snc - 55045 - Pietrasanta (LU), email claudiomilani89@gmail.com, PEC claudio.milani@ingpec.eu, Tel. 3480141457, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Di Sorbano Del Vescovo n°876

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato posto in Lucca, Via Di Sorbano Del Vescovo n. 876. L'edificio, nella sua interezza, si sviluppa su due piani fuori terra oltre sottotetto e riceve accesso dalla Pubblica Viabilità (Via Di Sorbano Del Vescovo) proseguendo poi per la resede di proprietà esclusiva. L'unità immobiliare si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, due camere da letto e resedi esclusive ad uso giardino. Sono infine compresi diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Di Sorbano Del Vescovo n°876

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:

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

*** omissis *** (Proprietà 1/2)

*** omissis *** (Proprietà 1/2)

CONFINI

I beni oggetto della presente perizia tecnica estimativa confinano con Via Di Sorbano Del Vescovo e immobili rappresentati dal foglio di mappa 167, mappale 1688 Sub. 2,4,5 e 7 e mappale 1684

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,00 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	2,72 m	T
Giardino	80,00 mq	80,00 mq	0,124	9,90 mq		
Totale superficie convenzionale:				80,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,90 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Con variazione del 21/03/2008 n. 63620.1 la particella 1628 di are 08.49 e la particella 1687 di are 0.20 sono state unite nell'unica particella 1688 di are 08.69.

Con costituzione del 27/03/2008 n. 1065.1 al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca ha avuto origine la porzione immobiliare in oggetto censita al foglio 167 particella 1688 subalterno 1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

			Cens.			ASTE GIUDIZIARIE catastale				
167	1688	1		A3	9	4 Vani	71 mq	320,2 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Relativamente alla documentazione catastale, da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati depositati, emergono difformità di varia natura.

Sul lato Est del fabbricato è presente un manufatto in struttura leggera realizzato in totale assenza di titolo edilizio abilitativo. Detto organismo edilizio dovrà essere rimosso in modo da ripristinare la situazione originaria.

Sul lato Ovest del fabbricato è presente un forno/barbecue in muratura realizzato in totale assenza di titolo edilizio abilitativo.

La planimetria catastale attualmente depositata non riporta informazioni inerenti gli accessi, i camminamenti, le recinzioni ed in genere, le sistemazioni esterne.

Le differenze riscontrate dovranno in parte essere ripristinate e in parte comporteranno l'aggiornamento della planimetria catastale con corretta rappresentazione dell'edificio.

Tutto quanto premesso è stato tenuto in considerazione in sede di formulazione del valore di stima dei beni oggetto di perizia.

PRECISAZIONI

Si precisa che in data 09/05/2008 al n. 4644 di R.P. risulta trascritto un atto unilaterale d'obbligo edilizio stipulato con atto autenticato dal Notaio Costantino Domenico in data 30/04/2008 Rep. n. 94450/19077, con cui la società *** omissis *** ha vincolato, a favore del Comune di Lucca, una superficie di terreno edificabile distinta in Catasto Fabbricati al foglio 167 particella 1688 (ex particelle 1628 e 1687 del Catasto Terreni), pari a mq. 760,92, per tutto il periodo richiesto dalle norme urbanistiche vigenti tempo per tempo.

Come dichiarato dalla *** omissis *** , il fabbricato condominiale in cui è posta l'unità immobiliare non è attualmente amministrato da un Amministratore di Condominio.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, ad eccezione di alcuni infissi e zanzariere, si presenta in normale stato di manutenzione. Per maggior chiarimento si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

-Con atto ai rogiti di Notaio Costantino Domenico di Lucca in data 30/03/2006 Rep. n. 89593/16619, trascritto a Lucca il 04/04/2006 al n. 3946 di R.P., la *** omissis *** ha costituito servitù perpetua di passaggio, ma senza sosta, con ogni mezzo, anche meccanico, come su via pubblica, nonché di interrimento,

ASTE GIUDIZIARIE
nella sede stradale, di tubazioni, cavi, canalizzazioni, impianti, comunque necessari od utili per adduzione e scarico di beni e servizi ai fini degli allacciamenti alle utenze per Lucca, nel foglio 167 mappale 1628, ed a favore dei fabbricati distinti in Catasto Fabbricati nel foglio 167 mappali 454 e 456 e del terreno distinto in Catasto Terreni nel foglio 167 mappale 1629.

-Con atto ai rogiti di Notaio Costantino Domenico di Lucca in data 10/03/2008 Rep. n. 94198/18943, trascritto a Lucca il 19/03/2008 al n. 2949 di R.P., la *** o m i s s i s *** ha costituito servitù perpetua di passaggio, ma senza sosta, con ogni mezzo, anche meccanico, come su via pubblica, nonché di interrimento, nella sede stradale, di tubazioni, cavi, canalizzazioni, impianti, comunque necessari od utili per adduzione e scarico di beni e servizi ai fini degli allacciamenti alle utenze per Lucca, nel foglio 167 mappale 1687, ed a favore dei fabbricati distinti in Catasto Fabbricati nel foglio 167 mappali 454 e 456 e del terreno distinto in Catasto Terreni nel foglio 167 mappale 1686.

-Servitù attive e passive di interrimento tubazioni e cavi (con rinuncia alle distanze legali per impianti) costituite con atto autenticato nelle sottoscrizioni da Notaio Domenico Costantino in data 30/04/2008, rep. n. 94451, trascritto a Lucca il 09/05/2008 al n. 4645 di R.P.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo scrivente dichiara che non è stata rintracciata alcuna copia dell'attestato di prestazione energetica (APE), tuttavia dal sopralluogo effettuato, data l'epoca di realizzazione dell'immobile, degli impianti installati e di tutti gli elementi che compongono il sistema edificio-impianto si possono immaginare medi costi di gestione energetica. Il fabbricato al suo interno, ad eccezione di alcuni infissi e zanzariere, si presenta in normale stato di conservazione. Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in legno e vetro camera. L'unità immobiliare per civile abitazione risulta servita da generatore dedicato alla climatizzazione invernale e alla produzione di ACS e da pompa di calore a servizio del soggiorno.

L'abitazione risulta attualmente priva di utenze.

In corrispondenza di alcune pareti esterne si riscontrano segni di umidità di risalita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in possesso della *** o m i s s i s *** la quale ha dichiarato che, pur detenendo la residenza insieme a sua figlia presso l'immobile, abitano un'altra unità immobiliare.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2008		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Costantino Domenico	30/04/2008	94454	19081
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucca	09/05/2008	7721	4647
		Registrazione			
Dal 10/03/2008 al 30/04/2008		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita - Particella 1687			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Costantino Domenico	10/03/2008	94198	18943
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 30/03/2006 al 30/04/2008		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucca	19/03/2008		2948
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita - Particella 1628			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Costantino Domenico	30/03/2006	89593	16619
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucca	04/04/2006		3945
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Ai signori
pervenuta nel modo seguente:

e

, la porzione immobiliare in oggetto è

- per successione in morte del signor , nato a il , apertasi il denuncia di successione registrata a Lucca al n. 29 vol. 1247 ed ivi trascritta il 10/02/1984 al n. 1585 di R.P., la piena proprietà del terreno in Comune di Lucca già censito al Catasto Terreni al foglio 167 particella 438 di are 14.70 (dal quale si sono poi generate le particelle 1628 e 1687) è stata devoluta, unitamente a maggiore consistenza, in parti uguali, a favore dei tre figli:

- *** omissis*** , nato a il

- *** omissis*** , nata a il

- *** omissis*** , nata a il

Successivamente:

- con atto ricevuto dal Notaio NICOLÒ PUGLIESE di Lucca in data 11/04/1984 Rep. n. 195843/12089, trascritto a Lucca il 27/04/1984 al n. 4248 di R.P., le signore *** omissis*** e *** omissis*** , sopra generalizzate, hanno venduto ai signori *** omissis*** , sopra generalizzato e *** omissis*** nata a il , accettanti in regime di comunione legale dei beni, la quota di 2/3 di proprietà del terreno in Comune di Lucca già censito al Catasto Terreni al foglio 167 particella 438 di are 14.70.

- per successione in morte del signor *** omissis*** , sopra generalizzato, apertasi il , denuncia di successione registrata a Lucca al n. 24, vol. 1276 ed ivi trascritta il 30/12/1985 al n. 9110 di R.P., la quota di 2/3 di sua spettanza del terreno in Comune di Lucca già censito al Catasto Terreni al foglio 167 particella 438 di are 14.70 è stata devoluta, per legge, unitamente a maggiore consistenza, a favore del figlio , nato a

Al signor , nato a , la piena proprietà della porzione immobiliare in oggetto è pervenuta nel modo seguente:

- in parte per successione in morte del signor *** omissis*** deceduto il denuncia n. 57 vol. 616 registrata a Lucca ed ivi trascritta il 02/01/1928 al n. 3 di R.P. (testamento pubblico del 07/09/1926 n° 383 ricevuto dall'Avvocato ALFA ANTONINI Notaio in Viareggio con verbale del 17/05/1934 rep. 10627 registrato a Viareggio il 19/05/1934 al numero 1047 e trascritto il 06/09/1934 al numero 3197 di R.P.)

- in parte per successione in morte del signor *** omissis*** deceduto il denuncia n. 218, vol. 643 registrata a Lucca ed ivi trascritta il 16/01/1930 al n. 192 di R.P.

- in parte con atto di cessione a ministero notaio DOTT. LELIO PARDUCCI in data 23/09/1972 rep. 49973, trascritto il 11/10/1972 al n. 6559 di R.P.

- in parte per successione in morte del signor *** omissis*** nato a , deceduto a Lucca il , denuncia n. 855, vol. 1131 registrata a Lucca ed ivi trascritta il 19/11/1975 al n. 6479 di R.P.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di LUCCA aggiornate al 26/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Lucca il 09/05/2008
Reg. gen. 7732 - Reg. part. 1621
Quota: Diritti di Piena Proprietà per 1/1
Importo: € 330.000,00
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Lucca il 13/01/2025
Reg. gen. 369 - Reg. part. 302
Quota: Diritti di Piena Proprietà per 1/1
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

I beni immobili di cui al presente Lotto, ai sensi del Piano Operativo Comunale attualmente vigente, risultano essere posti all'interno di Insediamenti del territorio rurale (N) - Edificato di recente formazione (Nm.b). Le Previsioni per l'integrazione e il potenziamenti di servizi e dotazioni classificano i beni quali Corridoi di salvaguardia per la viabilità di livello locale e sovralocale.

Da un punto di vista idraulico i beni risultano essere posti in aree a Pericolosità idraulica P2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato cui l'unità immobiliare è parte risulta edificato in forza di:

- Permesso di Costruire n. 90 del 12/04/2006;
- Variante al Permesso di Costruire n. 250 del 09/08/2006;
- DIA n.prot. 2268 del 27/10/2006;
- DIA n.prot. 12 del 03/01/2008;
- DIA n.prot. 1616 del 17/07/2008;

- Attestazione di Abitabilità n.prot. 66850 del 21/10/2008.

Si precisa che l'Archivio del Comune di Lucca, in merito all'attestazione di Abitabilità ha consegnato esclusivamente la prima pagina del fascicolo, pertanto se ne ignora il contenuto.

Da un punto di vista strutturale il progetto è stato depositato presso gli Uffici del Genio Civile di Lucca n. 2559 del 29/09/2006.

In data 01/04/2008 è stata consegnata la relazione a struttura ultimata.

In data 14/04/2008 è stato consegnato il certificato di collaudo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Da un confronto tra gli elaborati allegati ai titoli edilizi abilitativi e lo stato dei luoghi si ravvisano difformità di varia natura.

I beni oggetto di perizia, come anticipato precedentemente, risultano essere collocati all'interno di più ampio fabbricato per civile abitazione; a tal proposito, visto che la procedura riguarda una sola unità immobiliare il sottoscritto non ha potuto effettuare sopralluoghi e valutazioni di conformità edilizia urbanistica riferite all'intero edificio.

Ciò premesso non è stato possibile eseguire un rilievo esaustivo degli stacchi dai confini.

Le considerazioni di seguito riportate sono da intendersi esclusivamente riferite all'unità immobiliare oggetto di perizia tecnica estimativa.

Relativamente alle sistemazioni esterne si rilevano difformità inerenti la tipologia delle pavimentazioni effettivamente realizzate.

Tali differenze comportano variazioni delle percentuali di permeabilità/invarianza delle superfici esterne.

Si precisa che la DIA 1616/2008, pur rappresentando uno stato di progetto sostanzialmente compatibile con lo stato dei luoghi, non risulta accompagnata da relazioni tecniche e valutazioni inerenti le verifiche di permeabilità/invarianza dei suoli.

Si ravvisano lievi differenze geometriche e dimensionali riguardanti le varie recinzioni poste a confine tra la proprietà oggetto della presente e le proprietà limitrofe.

Sul lato Est del fabbricato, oltre alla presenza di un manufatto in struttura leggera, si ravvisa una copertina e una recinzione metallica posta al di sopra di muretti in calcestruzzo armato. Tali opere risultano realizzate in totale assenza di titoli edilizi abilitativi.

Sul lato Ovest della proprietà è presente un manufatto in muratura forno/barbecue realizzato anch'esso in totale assenza di titoli edilizi abilitativi.

Relativamente all'unità immobiliare si ravvisano lievi differenze riguardanti le dimensioni delle aperture esterne poste in corrispondenza del locale soggiorno angolo cottura e modifiche ai sistemi oscuranti.

Internamente si rilevano lievi discostamenti alle dimensioni dei locali che tuttavia risultano compresi all'interno dei limiti di tolleranza previsti dalle Normative vigenti.

A giudizio dello scrivente, per alcune difformità sopra descritte l'aggiudicatario dovrà procedere alla messa in pristino dello stato dei luoghi con quanto autorizzato, mentre per altre potrà presentare Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità, da richiedersi al Comune di Lucca ai sensi dell'art. 36_bis del DPR 380/01.

Il tutto fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, sui quali il sottoscritto non può esprimersi. Per la sanabilità delle difformità riscontrate, date le limitazioni d'indagine, lo scrivente non può fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. Gli Enti competenti, in relazione alle pratiche complete di elaborati e relazioni riguardanti le difformità definiranno adempimenti, oneri, sanzioni, pagamenti, che ad oggi non

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

10 di 19

risultano pronosticabili in maniera puntuale. Tutto quanto premesso è stato tenuto in considerazione in sede di formulazione del valore di stima dei beni oggetto di perizia. (Normativa di riferimento: D.P.R. 380/01).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Di Sorbano Del Vescovo n°876
Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato posto in Lucca, Via Di Sorbano Del Vescovo n. 876. L'edificio, nella sua interezza, si sviluppa su due piani fuori terra oltre sottotetto e riceve accesso dalla Pubblica Viabilità (Via Di Sorbano Del Vescovo) proseguendo poi per la resede di proprietà esclusiva. L'unità immobiliare si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, due camere da letto e resede esclusivo ad uso giardino. Sono infine compresi diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 167, Part. 1688, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 137.530,00

I criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili devono tenere conto di tutti i parametri che caratterizzano il bene, differenziati dall'applicazione di coefficienti incrementativi o decrementativi per la determinazione del più probabile valore di mercato. Il sottoscritto, durante la stesura della presente perizia ha tenuto conto dei seguenti principali parametri per la valutazione patrimoniale:

a) ubicazione e caratteristiche di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- assetto urbanistico, servizi e collegamenti,
- contesto ambientale ed economico-sociale,
- condizioni generali di mercato;

b) descrizione dell'unità o complesso immobiliare:

- anno di costruzione,
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione,
- livello estetico e qualità architettonica,
- livello piano, esposizione, luminosità,
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria,
- razionalità distributiva degli spazi interni,
- servizi ed impianti tecnologici,
- finiture,
- pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino, ecc.),
- servizi e comproprietà condominiali,
- titolo di proprietà,
- documentazione catastale,
- situazione ipotecaria,
- destinazione d'uso e capacità di reddito, ed ogni altro eventuale elemento qualitativo intrinseco ed estrinseco al bene utile per una valutazione dello stesso.

Per il computo della superficie commerciale, attendendosi alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare redatte dall'agenzia delle entrate, opportunamente adeguate alle caratteristiche del fabbricato in oggetto si considera:

a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (al 100% nel caso di edifici unifamiliari);

b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati criteri di ponderazione in relazione a caratteristiche geometriche e destinazione d'uso dei vari locali. Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Lucca, Conservatoria dei Registri immobiliari di Lucca, Ufficio Tecnico di Lucca, Annunci Immobiliari (Immobiliare.it, Idealista.it), Osservatori del Mercato Immobiliare Omi, Borsino Immobiliare.

Lo scrivente dichiara che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e delle distanze;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare la presenza di fibre di amianto nei componenti utilizzati per la realizzazione dell'immobile;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 Gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro funzionalità e conformità alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento dei consumi energetici del fabbricato (D.lgs 192/2005 e succ. mod. e int., D.lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s.m.i.);
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando solamente gli accertamenti mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dall'Amministrazione Comunale e/o asseverato dai tecnici professionisti;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 Dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate delle quali pertanto se ne ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa la realizzazione di opere di messa in sicurezza idraulica; vasche di esondazione, contenimenti, ecc.;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto circa l'installazione e la manutenzione dell'impianto anticaduta installato sulle coperture del fabbricato;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 Gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, sita in comune di Lucca, Via Di Sorbano Del Vescovo n.876, risulta essere collocata in una zona periferica rispetto al Centro storico caratterizzato dalla cinta muraria. La vicinanza alla Città di Lucca oltre alla tipologia edilizia rappresentano un punto di forza in sede di formulazione del giudizio di stima. Ciò premesso e tenuto conto sia della finalità della presente stima che sarà rivolta al mercato delle aste immobiliari, tenuto conto dei valori OMI e degli annunci e compravendite immobiliari della zona riportate in precedenza, si ritiene di poter attribuire all'immobile

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

COMPARATIVO 1

Data contratto/rilevazione: 2° Semestre 2024

Fonte di informazione: Omi Comune di Lucca valore min

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Periferica/PONTETETTO - FAGNANO - GATTAIOLA - POZZUOLO - SORBANO DEL GIUDICE -
SORBANO DEL VESCOVO - SAN MICHELE

Prezzo: 1.350,00 €/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 2° Semestre 2024

Fonte di informazione: Omi Comune di Lucca valore max

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Periferica/PONTETETTO - FAGNANO - GATTAIOLA - POZZUOLO - SORBANO DEL GIUDICE -
SORBANO DEL VESCOVO - SAN MICHELE

Prezzo: 1.950,00 €/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 2° Semestre 2024

Fonte di informazione: Omi Comune di Lucca valore min

Descrizione: Abitazioni di tipo economico

Indirizzo: Periferica/PONTETETTO - FAGNANO - GATTAIOLA - POZZUOLO - SORBANO DEL GIUDICE - SORBANO DEL VESCOVO - SAN MICHELE

Prezzo: 1.200,00 €/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 2° Semestre 2024

Fonte di informazione: Omi Comune di Lucca valore max

Descrizione: Abitazioni di tipo economico

Indirizzo: Periferica/PONTETETTO - FAGNANO - GATTAIOLA - POZZUOLO - SORBANO DEL GIUDICE -
SORBANO DEL VESCOVO - SAN MICHELE

Prezzo: 1.650,00 €/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: Borsino immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/05/2025

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di fascia media - valore medio

Indirizzo: Periferica/PONTETETTO - FAGNANO - GATTAIOLA - POZZUOLO - SORBANO DEL GIUDICE -
SORBANO DEL VESCOVO - SAN MICHELE

Prezzo: 1.507,00 €/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: Borsino immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/05/2025

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di prima fascia - valore medio

Indirizzo: Periferica/PONTETETTO - FAGNANO - GATTAIOLA - POZZUOLO - SORBANO DEL GIUDICE -
SORBANO DEL VESCOVO - SAN MICHELE

Prezzo: 1.751,00 €/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: Comparabilitalia

Data contratto/rilevazione: 2022

Fonte di informazione: Comparabilia.it

Descrizione: Abitazioni Cat. Catastale A/3

Indirizzo: Via Di Sorbano del Vescovo

Prezzo: 1.886,59 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lucca (LU) - Via Di Sorbano Del Vescovo n°876	80,90 mq	1.700,00 €/mq	€ 137.530,00	100,00%	€ 137.530,00
				Valore di stima:	€ 137.530,00

Valore di stima: € 137.530,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore (FJV)	15,00	%

Valore finale di stima in cifra tonda: € 117.000,00

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.

Pietrasanta, li 28/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Milani Claudio

- ✓ Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Catastale
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria Catastale
- ✓ Altri allegati - Elenco Subalterni
- ✓ Altri allegati - Elaborato Planimetrico
- ✓ Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - Certificati di Stato Libero
- ✓ Atto di provenienza - Atto di provenienza

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Di Sorbano Del Vescovo n°876
Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato posto in Lucca, Via Di Sorbano Del Vescovo n. 876. L'edificio, nella sua interezza, si sviluppa su due piani fuori terra oltre sottotetto e riceve accesso dalla Pubblica Viabilità (Via Di Sorbano Del Vescovo) proseguendo poi per la resede di proprietà esclusiva. L'unità immobiliare si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, due camere da letto e resedi esclusive ad uso giardino. Sono infine compresi diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 167, Part. 1688, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I beni immobili di cui al presente Lotto, ai sensi del Piano Operativo Comunale attualmente vigente, risultano essere posti all'interno di Insediamenti del territorio rurale (N) - Edificato di recente formazione (Nm.b). Le Previsioni per l'integrazione e il potenziamenti di servizi e dotazioni classificano i beni quali Corridoi di salvaguardia per la viabilità di livello locale e sovralocale. Da un punto di vista idraulico i beni risultano essere posti in aree a Pericolosità idraulica P2.

Prezzo base d'asta: € 117.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 198/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 117.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Via Di Sorbano Del Vescovo n°876		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 167, Part. 1688, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	80,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile, ad eccezione di alcuni infissi e zanzariere, si presenta in normale stato di manutenzione. Per maggior chiarimento si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato posto in Lucca, Via Di Sorbano Del Vescovo n. 876. L'edificio, nella sua interezza, si sviluppa su due piani fuori terra oltre sottotetto e riceve accesso dalla Pubblica Viabilità (Via Di Sorbano Del Vescovo) proseguendo poi per la resede di proprietà esclusiva. L'unità immobiliare si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, due camere da letto e resede esclusive ad uso giardino. Sono infine compresi diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in possesso della *** o m i s s i s *** la quale ha dichiarato che, pur detenendo la residenza insieme a sua figlia presso l'immobile, abitano un'altra unità immobiliare.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Lucca il 09/05/2008
Reg. gen. 7732 - Reg. part. 1621
Quota: Diritti di Piena Proprietà per 1/1
Importo: € 330.000,00
A favore *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Lucca il 13/01/2025
Reg. gen. 369 - Reg. part. 302
Quota: Diritti di Piena Proprietà per 1/1
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Formalità a carico della procedura