

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giovanni Leonardi, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2025 del R.G.E.

promossa da

DATO OSCURATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

DATO OSCURATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Residenza-Stato Civile e Regime Patrimoniale	3
Confini	3
Consistenza	4
Dati catastali	4
Cronistoria dati catastali	4
Corrispondenza catastale	4
Stato conservativo	4
Parti comuni	4
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli ed oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Criteri estimativi	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo	12
Esecuzione Immobiliare 38/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: €.290.000,00=	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

In data 15 maggio 2025, il sottoscritto Geom. Giovanni Leonardi, con studio in Viale Regina Margherita n.121 - 55100 - Lucca (LU), email st.leonardigiovanni@gmail.com, PEC giovanni.leonardi@geopec.it, Tel. 0583493649, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 20 maggio 2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N°1** - Fondo commerciale ad uso bar – posto in Lucca (LU) – centro storico - Via Calderia n.c.16. Lo scrivente, considerata la destinazione urbanistica, le caratteristiche e l'accessibilità dell'unità immobiliare, ritiene che la stessa **non** sia comodamente divisibile in natura e procede alla formazione di **"Lotto unico"**.

DESCRIZIONE

La piena proprietà su fondo commerciale ad uso bar, con la **superficie convenzionale arrotondata mq.105,00**, ubicato in Lucca (LU), centro storico, Via Calderia n.c.16, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, elevato su cinque piani fuori terra, oltre il piano interrato. Si accede al piano terra dell'unità immobiliare da via Calderia, tramite ingresso con ampia vetrina e sul retro dalla loggia comune, adiacente il fondo sul lato sud. Composto, al piano terreno, con altezza variabile da circa ml.3,85 a circa ml.4,20, da ampio vano per negozio, antibagno e servizio igienico, collegato con il piano interrato a mezzo scala ad una rampa, dove si trovano, con altezza di circa ml.1,95, locale per deposito, spogliatoio, antibagno e servizio igienico (Allegato n°1-Ripresa satellitare-Foto dal n°1 al n°7).

Regime fiscale di tassazione

La vendita del bene non è soggetta ad I.V.A.

LOTTO UNICO

- **Bene N°1** - Fondo commerciale ad uso bar, ubicato in Lucca (LU), centro storico, Via Calderia n.c.16.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si veda modulo di controllo trasmesso dal Custode I.V.G.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione è di proprietà della ****DATO OSCURATO****

L'immobile viene posto in vendita per i diritti di 1/1 della piena proprietà.

RESIDENZA-STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE

****DATO OSCURATO****

risulta:

- dal certificato di residenza storico, rilasciato dal Comune di Lucca in data 7 agosto 2025, attualmente residente in ****DATO OSCURATO**** (Allegato n°2);
- dal certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Lucca in data 7 agosto 2025, coniugata con ****DATO OSCURATO**** (Allegato n°3);
- dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Capannori (LU) l'8 agosto 2025, la Signora ****DATO OSCURATO**** sopra generalizzata, in data 25 agosto 2012, ha contratto matrimonio con il Signor ****DATO OSCURATO****, nato a Torino il 9 gennaio 1973, scegliendo il regime di separazione dei beni, con dichiara-zione resa nell'atto di matrimonio (Allegato n°4).

CONFINI

Con Via Calderia, particella 3, particella 514, ingresso comune, salvo se altri o come meglio di fatto.

CONSISTENZA

Metodologia per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare

Per la determinazione della "Superficie Convenzionale" è stato utilizzato come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL)–Codice delle Valutazioni Immobiliari, raccordando le superfici secondarie con coefficienti personalizzati, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e che rappresentano il rapporto tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

Destinazione	Superficie Catastale	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondo commerciale, antibagno e servizio igienico.	mq.105,00	mq.76,40	1,00	mq.76,40	da ml.3,85 a ml.4,20	Terra
Locale deposito, spogliatoio, antibagno e servizio igienico		mq.56,24	0,50	mq.28,12	ml.1,95	Interrato
Totale superficie convenzionale:				mq.104,52		

Superficie convenzionale arrotondata mq.105,00

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superf. catastale	Rendita	Piano
	197	2	26		C/1	11	mq.102	mq.105	€4.240,63	S1-T

(Allegato n°5)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dati derivanti da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 19 settembre 2011 Pratica n.LU0149556 in atti da pari data (n.36121.1/2011) e successiva VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21 agosto 2012 Pratica n.LU0127650 in atti da pari data (n.23480.1/2012), con classamento e rendita validati.

CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 19 settembre 2011 Pratica n.LU0149556 (Allegato n°6) in atti da pari data (n.36121.1/2011), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza, ad eccezione al piano terra, di pannelli divisorii in legno, che dovranno essere rimossi, a cura e spese dell'aggiudicatario.

La consistenza immobiliare risulta correttamente intestata alla debitrice sia al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca che nei Registri Immobiliari di Lucca.

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Il fondo necessita di opere di ordinaria manutenzione, con liberazione a cura e spese dell'aggiudicatario, dei pannelli divisorii in legno e degli arredi.

PARTI COMUNI

Nell'elaborato planimetrico presentato in data 12 aprile 2025 protocollo n.LU0047080 (Allegato n°7), il subalterno 19, della particella 3, del foglio 197, rappresenta "ingresso e scala comune" ai subalterni da 11 a 22 e alle particelle 11 subalterno 38 e 2 subalterno 26, quale Bene Comune Non Censibile.

L'unità immobiliare è altresì corredata dai diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1117 e seguenti codice civile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato si eleva in muratura in pietra e mattoni, copertura con manto in cotto, canale di gronda e pluviali in rame. Il fondo, con volta a tutto sesto da via Calderia, con infisso in ferro, porta di accesso e ampia vetrata, soffitto del piano terra costituito da volte a crociera, con capitelli in pietra, di cui uno con colonna a vista^(Foto n°8 e n°9) ed intonaci del tipo civile tinteggiati. Il pavimento del piano interrato in mattonelle di gres, quello del piano terra con soprastante pavimento adesivo in materiale plastico, i servizi igienici con w.c., ventilazione forzata e porte in legno, la scala di collegamento con il piano interrato ad una sola rampa con struttura in ferro e gradini in legno^(Foto n°10 al n°22). L'impianto elettrico, con quadro e lampade di emergenza^(Foto n°23 e n°24), al piano interrato, esterno con tubo rigido, al piano terra rimane dietro i pannelli in legno. L'impianto di raffrescamento e riscaldamento è costituito da quattro fancoil, di cui uno al piano interrato e tre al piano terra^(Foto n°25). L'unità immobiliare è allacciata all'acquedotto pubblico, gli scarichi convogliati nella fognatura pubblica tramite stazione di sollevamento liquami^(Foto n°26), posta al piano interrato assieme al boiler per acqua calda, le cui tubazioni corrono sul soffitto esternamente^(Foto n°27 e n°28).

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del primo sopralluogo, avvenuto il 18 luglio 2025 con il Custode, l'immobile è risultato libero da persone ed attività.

PROVENIENZE VENTENNALI

- i. Nella Signora ****DATO OSCURATO****, la piena proprietà sull'immobile oggetto di procedura esecutiva, è pervenuta con atto di divisione ai rogiti del Notaio Francesco De Stefano, iscritto nel ruolo del Distretto di Lucca, dell'11 settembre 2012 repertorio n.34235/13804, registrato a Lucca il 19 settembre 2012 al n. 6429 serie 1T, trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca in data 20 settembre 2012 al n.9014 di formalità ^(Allegato n°8).
- ii. Nei condividenti, Signori ****DATO OSCURATO****, ****DATO OSCURATO****, ****DATO OSCURATO****, i diritti di 1/3 ciascuno della nuda proprietà erano pervenuti per successione in forza di legge, al rispettivo coniuge e padre Signor ****DATO OSCURATO****, deceduto ****DATO OSCURATO****, come da dichiarazione di successione registrata a Lucca il 25 ottobre 2011, denuncia n.1861, Volume 9990, ivi trascritta in data 24 novembre 2011 al n.12034 di formalità.
Successione accettata con detto atto del Notaio Francesco De Stefano iscritto nel ruolo del Distretto di Lucca, dell'11 settembre 2012 repertorio n.34235/13804, trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca in data 20 settembre 2012 al n. 9016 di formalità ^(Allegato n°9).
- iii. Nel Signor ****DATO OSCURATO****, la nuda proprietà e ****DATO OSCURATO****, l'usufrutto generale per la durata di dieci anni dal rogito, erano pervenuti dai ****DATO OSCURATO****e ****DATO OSCURATO****, con atto di compravendita del Notaio Massimo Barsanti del Distretto di Lucca, del 26 maggio 2010 repertorio n.74341/24942, trascritto a Lucca in data 24 giugno 2010 al n.7184 di formalità^(Allegato n°10).
L'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà a seguito di estinzione ****DATO OSCURATO****, per liquidazione volontaria, bilancio finale di liquidazione e conseguente cancellazione della Società dal Registro delle Imprese, come riportato in premessa del più volte citato atto di divisione ai rogiti del Notaio Francesco De Stefano iscritto nel ruolo del Distretto di Lucca, dell'11 settembre 2012 repertorio n.34235/13804.
Catastalmente risulta ricongiungimento di usufrutto alla piena proprietà in data 23 gennaio 2012.
- iv. Nei venditori ****DATO OSCURATO****e ****DATO OSCURATO****, la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, era pervenuta con atto ai rogiti del Notaio Massimo Barsanti del Distretto di Lucca del 27 gennaio 1999 repertorio n.59512, trascritto a Lucca in data 10 febbraio 1999 al n.1285 di formalità, da ****DATO OSCURATO****, titolare della quota di 30/360 di piena proprietà bene personale, ****DATO OSCURATO****, titolare della quota di 30/360 di piena proprietà, ****DATO OSCURATO****, titolare della quota di 60/360 di piena proprietà, ****DATO OSCURATO****, titolare della quota di 15/360 di piena proprietà bene personale, ****DATO OSCURATO****, titolare della quota di 3/360 di piena proprietà in regime di comunione legale, ****DATO OSCURATO****, titolare della quota di 15/360 di piena proprietà in regime di comunione legale, ****DATO OSCURATO****, titolare della quota di 3/360 di piena proprietà in regime di comunione legale, ****DATO OSCURATO****, titolare della quota di 12/360 di piena

proprietà bene personale, ****DATO OSCURATO****, titolare della quota di 12/360 di piena proprietà bene personale, ****DATO OSCURATO****, titolare della quota di 15/360 di piena proprietà, ****DATO OSCURATO****, titolare della quota di 15/360 di piena proprietà in separazione di beni, ****DATO OSCURATO****, titolare della quota di 15/360 di piena proprietà in separazione di beni, ****DATO OSCURATO****, titolare della quota di 15/360 di piena proprietà, ****DATO OSCURATO****, titolare della quota di 15/360 di piena proprietà bene personale, ****DATO OSCURATO****, titolare della quota di 15/360 di piena proprietà bene personale, ****DATO OSCURATO****, titolare della quota di 15/360 di piena proprietà bene personale, ****DATO OSCURATO****, titolare della quota di 10/360 di piena proprietà, ****DATO OSCURATO****, titolare della quota di 10/360 di piena proprietà bene personale, ****DATO OSCURATO****, titolare della quota di 10/360 di piena proprietà, ****DATO OSCURATO****, titolare della quota di 10/360 di piena proprietà bene personale, ****DATO OSCURATO****, titolare della quota di 10/360 di piena proprietà in separazione di beni.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, alla data del 7 agosto 2025, **non** ci sono atti dopo il Pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta dal Dott. Francesco Casarini, Notaio del Distretto di Bologna, in atti della procedura, in base alle ispezioni dei registri Immobiliari e al Catasto, alla data del 31 marzo 2025, e dalle visure effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Lucca**, aggiornate al **7 agosto 2025**, l'immobile in oggetto, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Iscrizioni

i. Reg. gen. 201 - Reg. part. 27 del 9 gennaio 2014

Ipoteca **volontaria** di euro 300.171,52 a garanzia della somma di euro 150.085,76, in forza di atto di **mutuo condizionato**, della durata di anni 20, con atto ai rogiti del Notaio Francesco De Stefano con sede in Lucca del 7 gennaio 2014 repertorio n.35143/14450, a favore ****DATO OSCURATO****, contro ****DATO OSCURATO****, gravante la piena proprietà sul bene in oggetto.

ii. Reg. gen. 8377 - Reg. part. 995 del 16 maggio 2024

Ipoteca **conc.amministrativa/riscossione** di euro 198.240,44 a garanzia della somma di euro 99.122,22, in forza di atto dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione del 15 maggio 2024 repertorio n.1868/6224, a favore di ****DATO OSCURATO****, contro ****DATO OSCURATO****, gravante la piena proprietà sul bene in oggetto.

iii. Reg. gen. 16658 - Reg. part. 2156 dell'8 ottobre 2024

Ipoteca **giudiziale** di euro 15.000,00 a garanzia della somma di euro 11.765,02, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca, in data 16 settembre 2024 repertorio n.1425, a favore di ****DATO OSCURATO****, contro ****DATO OSCURATO****, gravante, tra l'altro, la piena proprietà sul bene in oggetto.

Trascrizioni

Reg. gen. 4013 - Reg. part. 3082 del 14 marzo 2025

Pignoramento immobiliare derivante da verbale dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Lucca del 27 febbraio 2025 repertorio n.805, a favore della ****DATO OSCURATO****, contro ****DATO OSCURATO****, gravante la piena proprietà sul bene in oggetto.

Oneri di cancellazione

A carico procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di fabbricato privo di resede, inferiore di mq.5.000, pertanto non viene rilasciato dal Comune di Lucca il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'articolo 18 della Legge 47/85 e successive modifiche, nonché del D.P.R. 380/01 comma 2 dell'articolo 30, come da comunicazione dell'Arch. Francesca Canessa (Allegato n°11). Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di procedura ricade nel territorio del Comune di Lucca (LU) ed è disciplinato dal vigente Piano Operativo - Adottato con Deliberazione C.C. n. 103 del 26/10/2021, Ap-

provato con Deliberazione C.C. n. 109 del 15/10/2024 – Aggiornato alla Variante 1/2025, approvata con DCC n.39 del 22/05/2025.

In base alla suddetta normativa, il complesso immobiliare ha la seguente destinazione urbanistica (Allegato n°12):

Riferimenti al Piano Strutturale - Area ricadente all'interno del territorio urbanizzato:

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

Insedimenti storici - Città antica entro il perimetro delle mura (A1):

Art. 23. Città antica entro il perimetro delle mura (A1). Atlante e disposizioni di dettaglio

Disciplina degli edifici - Palazzi ed edifici a carattere monumentale e relativi spazi di pertinenza (A1):

(Nodi allegato qp IV a) Art. 7. Palazzi ed edifici a carattere monumentale e relativi spazi di pertinenza



REGOLARITÀ EDILIZIA

Pratiche Edilizie

Dal titolo di provenienza e dalle ricerche presso l'archivio storico e l'ufficio edilizia privata del Comune di **Lucca**, sono stati individuati i sotto riportati titoli abilitativi.

- Articolo 26 della Legge 47/1985**, presentata ****DATO OSCURATO**** in data **22 febbraio 1999**, protocollo n.6637, per "Opere interne";
- Autorizzazione Edilizia n.752 del 14 luglio 1999**, rilasciata ****DATO OSCURATO****, per "Sostituzione vetrina in struttura di alluminio con una struttura di ferro";
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività** presentata ****DATO OSCURATO**** in data **25 agosto 2011** protocollo n.52728, pratica n.968, per "Opere interne e cambio di destinazione d'uso da commerciale a bar caffetteria all'unità immobiliare posta al piano terreno e interrato di più ampio fabbricato", con allegate, tra l'altro:

- relazione tecnica del 19 luglio 2011, di progetto preliminare impianti elettrici e speciali;
- relazione tecnica del 12 agosto 2011 ai sensi dell'art. 24 della Legge 104/1992;
- relazione tecnica descrittiva delle opere del 12 agosto 2011;
- parere preventivo del 17 agosto 2011, circa i locali che presentano altezze e superfici aeroilluminanti mino-

ri rispetto a quanto previsto dalla normativa, con parere favorevole espresso dalla ASL n.2 di Lucca con nota n.32498 del 17 agosto 2011;

- relazione tecnica del 20 agosto 2011, di verifica di previsione dell'impatto acustico, per la rispondenza alle prescrizioni in materia per il contenimento dell'inquinamento acustico.

Conformità Edilizia

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è porzione, è stato costruito in data antecedente il 1° settembre 1967 e più precisamente in epoca anteriore al 1942, come risulta dall'impronta di sedime riportata nella mappa catastale di impianto rilevata nel triennio 1939-1941 (Allegato n°13).

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 25 agosto 2011 pratica n.968, ultimo titolo edilizio, come già riportato al punto "Corrispondenza catastale", al piano terra sono stati installati pannelli divisorii in legno, che dovranno essere rimossi, a cura e spese dell'aggiudicatario, con riduzione in pristino in conformità al titolo abilitativo.

Inoltre sono state rilevate lievi differenze nelle misure plano-volumetriche, che può dipendere dal tipo di strumento utilizzato e per le altezze secondo il punto preso nella volta, ritenute comunque rientranti nelle "Tolleranze di costruzione" richiamate all'articolo 198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1° dicembre 2021 e successivamente dal Decreto Legge n.69/2024 cosiddetto "Salva casa", convertito nella legge n.105 del 24 luglio 2024, pubblicata in Gazzetta Ufficiale n.175 del 27 luglio 2024, recante "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica", con modifiche al Testo Unico sull'Edilizia (DPR 380/2001).

Non è stata effettuata la verifica delle parti comuni che potrebbero essere state oggetto di titoli edilizi. L'immobile risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non sono state rintracciate, né prodotte dalla debitrice, nonostante sollecitato da parte del Custode, la dichiarazione di conformità degli impianti e all'Attestato di Prestazione Energetica. Non è dato sapere se l'unità immobiliare ne sia provvista.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Da quanto riferito e potuto accertare, non è stato nominato l'amministratore di condominio e redatto il "REGOLAMENTO DI CONDOMINIO" e le "TABELLE MILLESIMALI".

Spese condominiali

Per quanto sopra riportato, non sono stati prodotti dalla debitrice documenti attestanti eventuali spese condominiali insolute.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico

- **Bene N°1** - Fondo commerciale ad uso bar - posto in Lucca (LU) - centro storico - Via Calderia n.c.16.

La piena proprietà su fondo ad uso commerciale, con la **superficie convenzionale di circa mq.105,00**, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, elevato su cinque piani fuori terra, oltre il piano interrato. Si accede al piano terra dell'unità immobiliare da via Calderia, tramite ingresso con ampia vetrina e sul retro dalla loggia comune adiacente il fondo sul lato sud. Composto, al piano terreno, con altezza variabile da circa ml.3,85 a circa ml.4,20, da ampio vano per negozio, antibagno e servizio igienico, collegato con il piano interrato a mezzo scala ad una rampa, dove si trovano, con altezza di circa ml.1,95, locale per deposito, spogliatoio, antibagno e servizio igienico (Allegato n°1-Ripresa satellitare-Foto dal n° al n°).

- La vendita del bene non è soggetta ad I.V.A.
- Identificato al Catasto Fabbricati - Foglio 197, Particella 2, Subalterno 26, Categoria C/1.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

CRITERI ESTIMATIVI

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono i) il metodo del confronto di mercato, ii) metodo finanziario e iii) metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte del medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile.

Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontata.

Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

Tenuto conto della situazione del mercato e della specifica e dettagliata indagine svolta, si è ritenuto idoneo adottare, tra i vari criteri estimativi, il metodo del confronto di mercato noto come Market Comparison Approach - M.C.A.

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach - MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018). A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).

Ricerca comparabili

E' stata svolta una approfondita ricerca di beni comparabili mediante accessi ai dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, al fine di ottenere il dato immobiliare certo, basato su compravendite realmente perfezionate nelle zone limitrofe a quella del soggetto di stima.

La ricerca ha fornito numerosi riscontri, in gran parte non ritenuti validamente selezionabili per la fattispecie.

L'analisi del segmento di mercato ha quindi consentito di selezionare i seguenti due comparabili:

Comparabile 1

Atto ai rogiti del Notaio Domenico Costantino di Lucca del 15 giugno 2021 repertorio 112471/30311, trascritto a Lucca in data 14 luglio 2021 al n.9389 di formalità.

Comparabile 2

Atto ai rogiti del Notaio Luca Nannini di Lucca del 18 luglio 2023 repertorio 68173/12510, trascritto a Lucca in data 21 luglio 2023 al n.9578 di formalità.

SCHEDA DI VALUTAZIONE M.C.A. (Allegato n°14)

Identificativo corpo	Superficie Catastale	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO UNICO La piena proprietà su fondo commerciale ad uso bar, con la superficie convenzionale di mq.105,00. Ubicato in Lucca (LU), centro storico, Via Calderia n.c.16	mq.105,00	mq.105,00	€/mq. 3.446,72	€361.905,60	100,00%	€361.905,60
Valore di stima:						€361.905,60

Valore di stima arrotondato € 362.000,00= (euro trecentosessantaduemila/00).

Deprezamenti

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente l'immobile si trova, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando solo come parametro di riferimento la **superficie commerciale**, oltre a quanto riportato al punto "Criteri valutazione", si è adottata un'ulteriore riduzione del **prezzo base d'asta**, che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 25% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva come tali differenze possano concretizzarsi:

- ❖ adottando **criteri prudenziali** che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene;
- ❖ nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ❖ nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- ❖ nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- ❖ nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra, è stato accertato che il più probabile valore di mercato, ricomprendendo l'incidenza delle parti comuni, può essere quantificato come segue:

Tipologia deprezzamento	%	Valore deprezzato
Tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 20%. € 362.000,00 x 0,80 = € 289.600,00= (euro duecentoottantanovemilaseicento /00).	20,00	€.289.600,00=

Valore proposto a base d'asta in c.t. per i diritti di 1/1 della piena proprietà: €.290.000,00=
(euro duecentonovantamila/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Limiti ed assunzioni

In relazione all'incarico ricevuto e ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente di seguito si evidenziano:

- quanto non evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo;
- non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici;
- non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi dell'unità immobiliare;

- non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui;
- non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato;
- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera;
- non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni della costruzione in zona sismica.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., ritiene con la presente consulenza che si compone di undici (11) pagine, con numero quattordici (14) allegati, una (1) ripresa satellitare e ventotto (28) fotografie e di aver adempiuto al gradito incarico ricevuto e la trasmette alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lucca.

Lucca, 27 ottobre 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giovanni Leonardi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1. Estratto mappa;
- ✓ 2. Certificato di residenza storico;
- ✓ 3. Certificato stato civile;
- ✓ 4. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- ✓ 5. Visura catastale
- ✓ 6. Planimetrie catastali;
- ✓ 7. Elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni assegnati;
- ✓ 8. Copia atto Notaio Francesco De Stefano dell'11 settembre 2012 rep. n.34235/13804;
- ✓ 9. Nota trascrizione atto Notaio Francesco De Stefano dell'11 settembre 2012 rep.34235/13804;
- ✓ 10. Copia atto Notaio Massimo Barsanti del 26 maggio 2010 rep. n.74341/24942;
- ✓ 11. Archiviazione istanza rilascio C.D.U. Comune di Lucca;
- ✓ 12. Destinazione urbanistica;
- ✓ 13. Mappa catastale di impianto rilevata nel triennio 1939-1941;
- ✓ 14. Scheda di valutazione M.C.A.
- ✓ Ripresa satellitare;
- ✓ Documentazione fotografica dal n°1 al n°28.

LOTTO UNICO

- **Bene N°1** - Fondo commerciale ad uso bar – posto in Lucca (LU) – centro storico - Via Calderia n.c.16.

La piena proprietà su fondo commerciale ad uso bar, con la **superficie convenzionale arrotondata mq.105,00**, ubicato in Lucca (LU), centro storico, Via Calderia n.c.16, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, elevato su cinque piani fuori terra, oltre il piano interrato. Si accede al piano terra dell'unità immobiliare da via Calderia, tramite ingresso con ampia vetrina e sul retro dalla loggia comune adiacente il fondo sul lato sud. Composto, al piano terreno, con altezza variabile da circa ml.3,85 a circa ml.4,20, da ampio vano per negozio, antibagno e servizio igienico, collegato con il piano interrato a mezzo scala ad una rampa, dove si trovano, con altezza di circa ml.1,95, locale per deposito, spogliatoio, antibagno e servizio igienico.

- Identificato al Catasto Fabbricati - Foglio 197, Particella 2, Subalterno 26, Categoria C/1.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Prezzo base d'asta: €290.000,00=** (euro duecentonovantamila/00).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: €290.000,00=

Bene N°1 - Fondo commerciale ad uso bar			
Ubicazione:	Lucca (LU) – centro storico - Via Calderia n.c.16, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fondo commerciale ad uso bar Identificato al Catasto Fabbricati - Foglio 197, Particella 2, Subalterno 26, Categoria C/1	Superficie Convenzionale (S.E.L.)	mq.105,00
Stato conservativo:	Il fondo necessita di opere di ordinaria manutenzione, con liberazione a cura e spese dell'aggiudicatario, dei pannelli divisorii in legno e degli arredi.		
Descrizione:	La piena proprietà su fondo commerciale ad uso bar, con la superficie convenzionale arrotondata mq.105,00 , ubicato in Lucca (LU), centro storico, Via Calderia n.c.16, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, elevato su cinque piani fuori terra, oltre il piano interrato. Si accede al piano terra dell'unità immobiliare da via Calderia, tramite ingresso con ampia vetrina e sul retro dalla loggia comune adiacente il fondo sul lato sud. Composto, al piano terreno, con altezza variabile da circa ml.3,85 a circa ml.4,20, da ampio vano per negozio, antibagno e servizio igienico, collegato con il piano interrato a mezzo scala ad una rampa, dove si trovano, con altezza di circa ml.1,95, locale per deposito, spogliatoio, antibagno e servizio igienico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero da persone, nella disponibilità della procedura.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni-Reg. gen. 2019 - Reg. part. 27 del 9 gennaio 2014

Ipoteca **volontaria** di euro 300.171,52 a garanzia della somma di euro 150.085,76, in forza di atto di **mutuo condizionato**, della durata di anni 20, con atto ai rogiti del Notaio Francesco De Stefano con sede in Lucca del 7 gennaio 2014 repertorio n.35143/14450, a favore ****DATO OSCURATO****, contro ****DATO OSCURATO****, gravante la piena proprietà sul bene in oggetto.

-Reg. gen. 16658 - Reg. part. 2156 dell'8 ottobre 2024++++

Ipoteca **giudiziale** di euro 15.000,00 a garanzia della somma di euro 11.765,02, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca, in data 16 settembre 2024 repertorio n.1425, a favore di ****DATO OSCURATO****, contro ****DATO OSCURATO****, gravante, tra l'altro, la piena proprietà sul bene in oggetto.

-Reg. gen. 8377 - Reg. part. 995 del 16 maggio 2024

Ipoteca **conc.amministrativa/riscossione** di euro 198.240,44 a garanzia della somma di euro 99.122,22, in forza di atto dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione del 15 maggio 2024 repertorio n.1868/6224, a favore di ****DATO OSCURATO****, contro ****DATO OSCURATO****, gravante, tra l'altro, la piena proprietà sul bene in oggetto.

Trascrizioni-Reg. gen. 4013 - Reg. part. 3082 del 14 marzo 2025

Pignoramento immobiliare derivante da verbale dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Lucca del 27 febbraio 2025 repertorio n.805, a favore ****DATO OSCURATO****, contro ****DATO OSCURATO****, gravante la piena proprietà sul bene in oggetto.

Oneri di cancellazione

A carico procedura.

