

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dini Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2025 del R.G.E.

promossa da

contro

Giudice

*Dott. Giacomo Lucente*

Custode

*I.V.G. Lucca*

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

Tecnico Incaricato

*geom Luca Dini*

*via I. Nieri n. 60 - 55100 Lucca*

*tel. 0583493004 - mail luca@dinienieri.it*

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Lucca (LU) - via FONDA n. 30/I.....	3
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lucca (LU) - via FONDA n. 30/I.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Beni non lottizzati.....	Errore: sorgente del riferimento non trovata
Stima / Formazione lotti.....	15
<b>Beni non lottizzati</b> .....	Errore: sorgente del riferimento non trovata
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2025 del R.G.E.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Lucca (LU) - via FONDA n. 30/I.....	23

**INCARICO**

All'udienza del 23/03/2025, il sottoscritto **Luca Dini**, nato a Lucca, LU, il 11/01/1971, codice fiscale **55100** - Lucca (LU), email **luca@dinienieri.it**, PEC **luca.dini@geopec.it**, **[REDACTED]** ha nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

**PREMESSA**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da **[REDACTED]**

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lucca (LU) fraz. di San Cassiano a Vico - via FONDA n. 30/I, corredato da ripostiglio e garage esterno posto sulla resede.

**DESCRIZIONE**

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA FONDA N. 30/I**

Trattasi di fabbricato per abitazione a schiera con altri (corte), elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre, corredato da un ripostiglio ed un garage che formano un unico manufatto, posti sulla resede esclusiva lato sud. Si compone di ingresso-soggiorno, cucina e ripostiglio nel sottoscala al piano terra, da disimpegno, due camere e bagno al piano primo, da tre locali ad uso soffitta al piano secondo. Vi si accede da piccola strada che gira intorno alla corte direttamente dalla via Fonda e dalla Via Tognetti.

La vendita del bene non è soggetta IVA - Salvo verifica a cura del delegato alla vendita.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA, salvo verifica a cura del delegato alla vendita

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia **[REDACTED]** residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli **[REDACTED]** ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lucca (LU) - via FONDA n. 30/I, corredato da ripostiglio e garage posti sulla resede.

**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:

[Redacted] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [Redacted]

[Redacted]  
Codice fiscale: [Redacted]

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

- [Redacted] (Proprietà 1/2)
- [Redacted] Proprietà 1/2)

Coniugi, coniugati secondo la legge applicabile nel paese di nascita.

**CONFINI**

L'abitazione ed il garage confinano con la particella 322, con la particella 320 e con la particella 339 su più lati, salvo se altri.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq circa	105,00 mq	1	105,00 mq	varia	P.T. - 1 - 2
Garage e rip. esterni	18,00 mq circa	18,00 mq	0,5	9,00 mq	varia	P.T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>114,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>114,00 mq</b>		

La valutazione è stata eseguita adottando il criterio di misurazione della Superficie Esterna lorda (SEL). Ove sia riportata, la Superficie Netta è indicativa e ricavata con detrazione percentuale forfettaria.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/1989 al 02/07/1992	[Redacted]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 94, Part. 321, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 Piano PT - 1- 2 Graffato 331
Dal 03/07/1992 al 28/04/2006	[Redacted]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 94, Part. 321, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 159,07 Piano PT - 1- 2
Dal 28/04/2006 al 09/07/2025	[Redacted]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 94, Part. 321, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 110 mq Rendita € 218,72 Piano PT - 1- 2

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	321	5		A4	5	5,5	110 mq	218,72 €	PT - 1- 2	
	94	321	3		C6	4	11 m2	11 mq	19,32 €	PT	

- Dati derivanti da VARIAZIONE del 04/04/2006 Pratica n. LU0050104 in atti dal 04/04/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 4511.1/2006); e
- COSTITUZIONE del 17/11/1987 in atti dal 15/04/1995 UNITA'AFFERENTE (n. 13974.1/1987) - garage

ASTE GIUDIZIARIE  
**Corrispondenza catastale**

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

La resede esclusiva risulta rappresentata al Catasto fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 94 dalla particella 321 sub. 4, bene comune non censibile ai sub. 3 e sub. 5.

ASTE GIUDIZIARIE  
**PRECISAZIONI**

ASTE GIUDIZIARIE  
**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

ASTE GIUDIZIARIE  
**SPESE DI GESTIONE E VARIE:**

- 1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.
- 2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.
- 3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

ASTE GIUDIZIARIE  
**LIMITI ED ASSUNZIONI:**

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

Quanto non segnatamente 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 e non demolitivo.

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 a i 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. I Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici, di attrezzature interrate quali cisterne, serbatoi od altro che possono comportare lavori di smaltimento e/o bonifica.

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 delle unità immobiliari.

Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.

Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

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 di ogni unità costituente il compendio immobiliare.

Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

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.

#### PATTI

Detti patti si intendono relativi a diritti immobiliari in oggetto, trasferiti ed accettati a corpo e non a misura; nelle parti di fatto e di diritto in cui attualmente si trova l'impiantistica tutta con tutti gli annessi e connessi; adiacenze, dipendenze e pertinenze; diritti, azioni, azioni corrette attive e passive.

#### STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato risulta in non buone condizioni di manutenzione e conservazione, necessita di lavori di ordinaria manutenzione, in considerazione del grado di vetustà e fatto salvo il normale deperimento d'uso.

#### PARTI COMUNI

La strada (passo) di accesso che circonda la corte ove è ubicato il fabbricato in oggetto è rappresentata al Catasto Terreni nel foglio 94 particella 339 (COMUNE AI NUM 303, 304,305,306,307,308, 309, 310, 311,312, 314, 316 SUB 1,322 SUB 1,323,325,326, 327, 328, 330,331, 332, 333,334, 335, 337 DEL FOGLIO 94 E AD ENTI URBANI)

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servitù costituite e/o richiamate nei titoli di prov. [redacted] dunque fatto espresso riferim. [redacted]

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di vecchio fabbricato a schiera con altri (corte), costruito in epoca remota e non oggetto di lavori di ristrutturazione parziale/totale. Realizzato in muratura ordinaria, con solai di piano e di copertura in travi e travicelli di legno. Il manto di copertura è in cotto alla toscana. Privo di rifiniture di pregio ed in non buone

condizioni di manutenzione e conservazione, in considerazione del grado di vetustà, ab bisognevoli di lavori di ordinaria manutenzione. Il fabbricato è privo di riscaldamento e di allaccio al gas metano cittadino, risulta allacciato alla fognatura comunale ed è dotato di pozzo per l'approvvigionamento idrico. Internamente tutti i solai sono contro soffittati, gli infissi esterni sono in legno e necessitano di manutenzione. I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di vecchia fattura, tutti gli impianti sono sotto traccia. Non è stato possibile verificare se l'impianto elettrico è "sfilabile". Al piano terra sono presenti aree con presenza di umidità e con l'intonaco ammalorato, al secondo piano (sottotetto - soffitta) sono presenti infiltrazioni provenienti dalla copertura. Il bagno al piano primo è privo di finestrate e di estrattore d'aria. La facciata del fabbricato è intonacata a civile e necessita di lavori di manutenzione. Esternamente, la resede è pavimentata in battuto di cemento in pessimo stato di manutenzione. Sulla resede sono ubicati il ripostiglio ed il garage che formano un unico manufatto in lamiera. La copertura del garage e ripostiglio sembra essere in eternit, data l'epoca di realizzazione.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dagli esecutati e la famiglia.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I beni sopra descritti sono pervenuti a [redacted] nato a [redacted] nata a [redacted] coniugati secondo la legge del paese di nascita, i diritti della piena proprietà:

- Atto di compravendita ai rogiti del notaio Gianluigi De Paola repertorio n. 2623 del 28/04/2006, trascritto a Lucca in data 04/05/2006 al n. 5580 di registro particolare. Acquistavano [redacted] con [redacted]

- Alla [redacted] per atto di compravendita ai rogiti del notaio Domenico Costantino repertorio n. 31631 del 03/07/1992, trascritto a Lucca il 14/07/1992 al n. 6990 di registro particolare. Acquistava [redacted]

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - VISURA AGGIORNATA AL 16/07/25

##### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Lucca il 04/05/2006  
Reg. gen. 9792 - Reg. part. 1927  
Quota: 1/1  
Importo: € [redacted]  
A favore di [redacted]  
Contro [redacted]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € [redacted]  
Interessi: [redacted]  
Rogante: [redacted]  
Data: 28/04/2006



### Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Lucca il 16/01/2025

Reg. gen. 583 - Reg. part. 476

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Non necessaria la quantificazione in quanto a carico della procedura. L'importo non è quantificabile poiché dipende dal valore di aggiudicazione dell'immobile.

### NORMATIVA URBANISTICA

P.O. vigente

Area ricadente all'interno del territorio urbanizzato

Art. 12. Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi -  
Insediamenti storici - Agglomerati di matrice storica (A4)

Art. 26. Agglomerati di matrice storica (A4)

Disciplina degli edifici - Edificato di impianto storico. Edilizia di base

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. 26. Agglomerati di matrice storica (A4)

1. Definizione. Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come "Ambiti degli agglomerati di matrice storica" posti prevalentemente lungo le direttrici viarie delle radiali storiche e in contesti insediati della piana. In particolare, il PO distingue la seguente classificazione morfo - tipologica, indicata con apposita simbologia negli elaborati cartografici del Quadro Progettuale:

- Edificato di impianto storico. Beni testimoniali;

- Edificato di impianto storico. Edificato caratterizzante;
- Edificato di impianto storico. Edificato di base;
- Edificato in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono;
- Edificato di recente formazione o storico trasformato;
- Edificato degradato o decontestualizzato.

Il PO distingue altresì con apposita simbologia e campitura grigia, sempre negli elaborati cartografici del Quadro Progettuale, gli:

- Spazi aperti di valenza funzionale.

2. Categorie di intervento. Edificato. Oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

2.1. Per l'Edificato di impianto storico. Beni testimoniali sono ammesse le sole categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13.

2.2. Per l'Edificato di impianto storico. Edificato caratterizzante:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- 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, per ogni UI esistente, pari al 30% della Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente, e comunque non superiore a mq. 30. Indipendentemente dalla "SE" esistente è sempre ammesso l'ampliamento fino a mq. 15;
- gli "interventi pertinenziali", limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari - purché non di impianto storico e di antica formazione, come indicato nel Quadro Progettuale del PO - facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, anche in diversa collocazione, all'interno del lotto urbanistico di riferimento: senza accorpamento e/o costruzione in aderenza all'edificio principale di cui restano pertinenza, fatto salvo quanto ulteriormente ammesso dal RE.

2.3. Per l'Edificato di impianto storico. Edificato di base:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- gli "interventi pertinenziali", limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari - purché non di impianto storico e di antica formazione, come indicato nel Quadro Progettuale del PO - facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, anche in diversa collocazione, all'interno del lotto urbanistico di riferimento: senza accorpamento e/o costruzione in aderenza all'edificio principale di cui restano pertinenza, fatto salvo quanto ulteriormente ammesso dal RE.

2.4. Per l'Edificato di recente formazione o storico trasformato:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- gli "interventi pertinenziali".

2.5. Per l'Edificato degradato o decontestualizzato:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";

- la "sostituzione edilizia" senza incremento volumetrico e nel rispetto della sagoma e del sedime dell'edificio preesistente;

- gli "interventi pertinenziali".

Per i soli edifici aventi destinazione d'uso "industriale e artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso e depositi" sono vietati gli "interventi pertinenziali". Per gli stessi edifici, nel solo caso di totale mutamento di destinazione d'uso in altre categorie funzionali, è altresì ammessa la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico in misura non superiore al 15% di Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente.

2.6. Per l'Edificato in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono, ancora identificabile almeno dalla presenza dell'impronta a terra delle strutture (muri perimetrali, fondamenta, pavimentazioni, ecc.), è ammessa la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", sulla base di una adeguata documentazione cartografica, fotografica e documentale dello stato dei luoghi e del carattere del manufatto/edificio da ricostruire, nel rispetto delle dimensioni e delle caratteristiche preesistenti e della tipologia originaria.

L'intervento di ricostruzione è da intendersi come la possibilità di ricostruire lo stesso manufatto/edificio di cui siano documentate le caratteristiche tipologiche e/o le dimensioni planivolumetriche originarie. In particolare i manufatti/edifici dovranno essere ricostruiti mantenendo l'impronta delle murature a terra e per l'altezza e il numero di piani pari a quelli originari preesistenti. Ove l'altezza dei piani originaria risultasse inferiore a quella prevista da norme igienico-sanitarie o dal RE, è ammessa la ricostruzione dei piani secondo le norme vigenti, ferma restando l'altezza totale originaria. Gli elementi dimensionali dell'edificio da ricostruire dovranno essere documentati previo rilievo grafico e fotografico dell'esistente, accompagnato da una specifica e dettagliata relazione descrittiva, finalizzata ad attestare le caratteristiche tipologiche e le dimensioni originarie.

In particolare sono ritenuti documenti indispensabili per il rilascio del Titolo abilitativo, oltre a quelli stabiliti dal RE:

- adeguata documentazione sulla tipologia originaria dell'edificio, i cui elementi fondamentali dovranno essere dedotti da atti notarili e/o catastali, documentazioni, mappe e planimetrie storiche, altri documenti di archivio;
- relazione storica con confronto tra catasti di diverso impianto, contenente almeno l'estratto del catasto ottocentesco, di quello d'impianto e di quello attuale;
- documentazione fotografica "d'epoca" e storica.

In caso di mancanza di elementi di riferimento per la determinazione delle consistenze originarie, data la persistenza dei muri perimetrali o della sola impronta a terra, viene attribuita un'altezza massima consentita di mt. 3,00 fuori terra.

Fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, la ricostruzione delle parti mancanti dovrà essere realizzata, ove possibile in virtù dello stato di manutenzione della struttura ancora esistente, con materiali e tecnologie analoghi per forma e colore a quelli originari.

Successivamente all'intervento di recupero sono ammesse le sole categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13.

2.7 Per gli edifici eventualmente non rappresentati e non legati da vincolo pertinenziale ad edifici classificati - posti all'interno della presente "Zona", oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo è ammessa:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa".

Qualora venga comprovato, attraverso un'idonea e asseverata documentazione (di tipo grafico, storiografico, fotografico e testuale), che tali edifici "eventualmente non rappresentati" sono riconducibili ad una delle classificazioni morfo-tipologiche, di cui ai commi precedenti, le categorie di intervento ammesse, in ragione delle analoghe caratteristiche costitutive, sono quelle dell'"Edificato" ad esso riconducibile.

2.8. È sempre e comunque vietata:

- la realizzazione di scale esterne a vista che interessino i prospetti fronte strada dell'edificio e/o quelli che si affacciano sugli spazi di valenza funzionale, con l'eccezione delle zone di cui ai successivi Art. 27 "Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico (Ac)" art. 58 "Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico (Nc)" in cui la realizzazione di scale esterne resta sempre e comunque vietata;
- la realizzazione di balconi e terrazze, anche del tipo a tasca e/o a vasca;
- la modifica della tipologia della copertura, ad esclusione degli immobili classificati come "Edificato di recente formazione o storico trasformato" o "Edificato degradato o decontestualizzato".

3. Categorie di intervento. Spazi aperti pertinenziali. Le categorie di intervento ammesse sono quelle del corrispondente edificato a cui gli spazi aperti risultano funzionalmente e tipologicamente collegati e/o di cui costituiscono pertinenza in forza di atti pubblici e titoli abilitativi comunque denominati. Gli interventi "di addizione volumetrica", "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" e di "sostituzione edilizia", nonché gli "interventi pertinenziali", diversi da quelli privi di rilevanza edilizia, non possono interessare gli "spazi aperti di valenza funzionale". Qualsiasi intervento non deve comportare l'alterazione di beni e manufatti minori di interesse storico - testimoniale e non deve altresì comportare alterazioni significative della struttura morfotipologica dei terreni e dei profili dei piani di campagna esistenti, tenendo conto delle ulteriori indicazioni di cui al successivo comma 7.

4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", negli "interventi pertinenziali" e nella "sostituzione edilizia" l'indice di copertura non può superare il 60% della superficie fondiaria costituente il lotto urbanistico di riferimento. In questi casi l'altezza degli edifici non può superare quella massima dell'edificio oggetto di intervento o, in alternativa, quella degli edifici ad essi 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. Non è ammesso il frazionamento ovvero l'incremento delle UI non residenziali, con l'eccezione delle funzioni agricole, nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia e/o del RE. Nel solo caso dell'"Edificato di impianto storico. Edificato caratterizzante" il frazionamento delle UI è ammesso nei limiti dell'incremento di non più di una sola UI rispetto a quelle esistenti. Nel caso dell'"Edificato in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono" le Unità Immobiliari (UI) ammesse sono quelle originarie documentabili sulla base di quanto indicato al precedente comma 2.6.

6. Disciplina delle funzioni. Le categorie funzionali ammesse sono:

- a) residenziale;
- c) commerciale al dettaglio;
- e) direzionale e di servizio.

Le funzioni di cui ai punti c) ed e) sono ammissibili, fatto salvo l'esistente, solo ed esclusivamente per le UI aventi accesso diretto dalla viabilità pubblica.

Nel solo caso dell'"Edificato in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono" le destinazioni d'uso ammesse sono, oltre a quelle precedentemente indicate, quelle originarie documentabili sulla base di quanto indicato al precedente comma 2.6.

Il mutamento della destinazione d'uso nella categoria funzionale residenziale è ammesso nei limiti delle dimensioni di cui all'art. 20 delle presenti Norme.

7. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi. Le categorie di intervento di cui al precedente comma 2 si applicano nel prioritario rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Il rifacimento della copertura deve avvenire nel rispetto di quanto previsto al comma 2.8 e nel caso di coperture tradizionali non può comportare la modifica del numero e dell'inclinazione delle falde esistenti, dell'aggetto di gronda rispetto all'esistente e deve comportare il mantenimento del manto di copertura a coppi e tegole (privilegiando la sostituzione dei soli elementi non recuperabili con altri identici o analoghi per forma, materiali e colore), o il suo ripristino. Le operazioni necessarie per adeguamenti strutturali alla normativa antisismica, per efficientamenti energetici e/o isolanti, impermeabilizzanti, possono comportare alterazioni non sostanziali degli spessori originari delle gronde e modeste modifiche, minime necessarie e non altrimenti conseguibili, che devono essere attuate con tecniche e materiali compatibili con le caratteristiche originarie, e nel rispetto dei criteri percettivi definiti nel RE;

- L'inserimento e adeguamento degli impianti tecnologici, per la sicurezza ed igienico-sanitari, è ammesso nell'ambito degli interventi di cui al precedente comma 2, senza che ciò alteri l'assetto figurativo complessivo degli immobili esistenti di cui ai commi 2.1, 2.2 e 2.3;

- La realizzazione di soppalchi è ammessa secondo le disposizioni e condizioni di cui al RE;

- Nell'ambito degli "interventi pertinenziali" di cui al precedente comma 2 è ammessa la realizzazione di aree scoperte da destinare a parcheggio pertinenziale collettivo allo scopo di razionalizzare la sosta, da posizionarsi in ambito marginale rispetto alla zona A4, tali da non risultare impattanti sotto il profilo paesaggistico con il contesto storico in cui ricadono e non interferenti con gli "spazi aperti di valenza funzionale", secondo le specifiche dimensionali e qualitative del RE;

- Per il trattamento degli spazi aperti pertinenziali ed in generale per gli spazi aperti, si prescrive il mantenimento, recupero e/o la riqualificazione di tutti gli "spazi aperti di valenza funzionale" e delle aie di impianto storico ove esistenti, secondo le indicazioni del RE. Non sono ammesse divisioni interne delle aree inedificate corrispondenti agli "spazi aperti di valenza funzionale" a mezzo di recinzioni fisse. Recinzioni fisse al margine della zona o degli spazi aperti diversi da quelli funzionali sono consentite, evitando la frammentazione delle aree, purché presentino carattere di omogeneità e ricorrano all'utilizzo di materiali e forme compatibili col contesto storico e paesaggistico della zona, secondo quanto indicato nel RE. Si prescrive altresì la salvaguardia delle originarie sistemazioni, ove presenti, compresi i mattonati e le pavimentazioni in pietra e laterizi di impianto ed origine storica laddove esistenti. Ove questi ultimi debbano essere sostituiti, se ne prescrive la sostituzione in conformità al disegno originario con l'uso di materiali aventi forme e caratteristiche analoghi, come meglio specificati dal RE. Per le parti non pavimentate e/o a verde esistenti e non ricomprese negli "spazi aperti di valenza funzionale" sono ammessi interventi di pavimentazione con materiali e forme tradizionali del tipo eventualmente già presente negli agglomerati storici, come indicato nel RE;

- Fatte salve le opere e gli interventi di messa in sicurezza e salvaguardia idraulica, gli interventi edilizi non devono comportare alterazioni significative e/o l'eliminazione degli elementi orografici e morfologici del terreno e dei profili dei piani di campagna esistenti. Per gli immobili di cui ai commi 2.1, 2.2 e 2.3 si prescrive inoltre quanto segue:

- la modifica delle aperture esterne esistenti e la realizzazione di nuove aperture esterne devono avvenire nel rispetto delle dimensioni, delle partiture e del rapporto fra vuoti e pieni, caratteristici dell'agglomerato di impianto storico e degli edifici di impianto storico esistenti, come meglio e più approfonditamente specificato nel RE. La realizzazione di nuove aperture esterne deve avvenire nella quantità minima a soddisfare le esigenze di adeguamento igienico-sanitario e nel rispetto dell'assetto figurativo complessivo di impianto storico;

- in applicazione degli interventi ammessi di cui al precedente comma 2, la variazione della giacitura dei solai è ammessa fermo restando il numero di quelli esistenti, al fine di raggiungere le altezze minime fissate dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria;

- per le parti storiche di natura agricola o produttiva, dovrà essere assicurato il rispetto dei materiali costruttivi e degli elementi tipologici e strutturali che contraddistinguono gli edifici "di tipo rurale" (fienili, stalle e rimessaggi prevalentemente ricadenti nell'edificato di cui al comma 2, punto 2.2), con particolare riferimento alle "mandolate" e all'alternarsi delle partiture in laterizio rispetto a quelle strutturali in pietra. Le modifiche e le variazioni introdotte a seguito degli interventi edilizi ammessi, realizzate nei termini sopra indicati e la possibilità di tamponare eventuali campate aperte, devono lasciare a vista e chiaramente distinta l'orditura strutturale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il Fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta edificato in data antecedente al 01/09/1967.

Presso gli archivi del Comune di Lucca è stato rintracciato il seguente atto abilitativo:

Domanda di Condono Edilizio presentata ai sensi della Legge 47/85, in data 29/09/1985 protocollo n. 40.952, per la quale è stata rilasciata la relativa C.E.S. in data 22/09/1997 n. 3743. Alla suddetta C.E.S. non vi è allegata la dichiarazione ai sensi dell'art. 35 comma 14 L. 47/85.

Non sono stati rintracciati titoli abilitativi relativi alla pavimentazione della resede.

### **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 stato rintracciato la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**AGIBILITÀ** - non è stata rintracciata la certificazione/asseverazione dell'agibilità, che non risulta allegata agli atti abilitativi rintracciati.

### **Giudizio di conformità**

Precisando che il sottoscritto non ha proceduto alla verifica planovolumetrica dell'intero fabbricato e che pertanto non è da escludere che esistano difformità degli immobili non indicate nei punti a seguire, le quali potranno essere evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato del compendio, mettendo a confronto lo stato dei luoghi dell'unità esaminata con quanto raffigurato sugli elaborati grafici allegati al suddetto titolo edilizio, ove è indicata la sola pianta del piano terra ed il box in lamiera, si è riscontrato una sostanziale conformità. Si precisa che in atti catastali, risulta la sola planimetria presentata in data 04/04/2006 protocollo n. LU0050104 e rispetto a tale planimetria si rileva una diversa misura delle altezze interne all'abitazione, probabilmente dovuta alla presenza dei controsoffitti. Si precisa che in data 17/11/1987 protocollo n. 13973 è stata presentata una planimetria catastale a variazione, ma a seguito di sopralluogo effettuato dall'ufficio in data 09/05/1990 la planimetria catastale non veniva inserita in atti in quanto "la planimetria non corrisponde allo stato di fatto sopralluogo del 09/05/1990".

Non sono stati rintracciati titoli abilitativi relativamente alla messa in opera dei controsoffitti ed alla realizzazione della pavimentazione in battuto di cemento delle resede. Per dette opere, l'aggiudicatario dovrà

provvedere alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire il procedimento di sanatoria ordinaria o fiscalizzazione delle opere realizzati in difformità e/o senza i prescritti titoli abilitativi.

Si precisa che, in relazione alla verifica di sanabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili, tenendo conto delle limitazioni nelle indagini svolte ed esposte, rimane impossibile, da parte dello scrivente, fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione e/o adeguamento delle eventuali difformità riscontrate comporta una valutazione a carattere discrezionale, in quanto di esclusiva competenza delle Amministrazioni Comunali e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti gli immobili. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisioni all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire il procedimento di sanatoria o fiscalizzazione delle opere realizzati senza i prescritti titoli abilitativi.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di fabbricato a schiera con altri (Corte), non in condominio con le altre u.i..

#### VINCOLI DI TUTELA

L'area in cui ricade il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutela. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperite un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

**Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lucca (LU) fraz. San Cassiano a Vico - via FONDA n. 30/I corredato da garage e ripostiglio esterni.

Trattasi di fabbricato per abitazione a schiera con altri (corte), elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre, corredato da un ripostiglio ed un garage che formano un unico manufatto, posti sulla resede esclusiva lato sud. Si compone di ingresso-soggiorno, cucina e ripostiglio nel sottoscala al piano terra, da disimpegno, due camere e bagno al piano primo, da tre locali ad uso soffitta al piano secondo. Vi si accede da piccola strada che gira intorno alla corte direttamente dalla via Fonda e dalla Via Tognetti.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 94:

- particella. 321, Sub. 5, Categoria A4 - abitazione; e
- particella 321, Sub. 3, Categoria C6 - garage.

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

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
- determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
- aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato;

Tenendo conto delle caratteristiche e rifiniture del fabbricato in oggetto e della sua pertinenza, del grado di vetustà dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparazioni con immobili simili e in analoghe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione, e di tutte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottare il seguente valore di mercato, pari ad €. 850,00. In fase di calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della destinazione principale (abitazione) e della destinazione accessoria (garage/ripostiglio ecc.), applicando ad essi un coefficiente di riduzione rispetto ai locali principali.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€. x mq. Di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Sono stati utilizzati i seguenti comparabili:

1) Fabbricato per civile abitazione a schiera con altri in parte elevato a tre piani fuori terra posto in fraz. di S. Pietro a Vico via del Borghetto n. 119/B. Categ. A/4 - Superficie catastale totale 118 mq. - Prezzo €. ██████████  
- Valore al mq. €. 975,00. Atto di compravendita notaio Piva Giampiero del 30/05/2022 repertorio n. 71322, trascritto a Lucca in data 01/06/2022 al n. 7253 di reg. particolare.

2) Fabbricato per civile abitazione elevato a due piani fuori terra posto in fraz. di S. Cassiano a Vico via del Chiasso Bernardesco n. 94. Categ. A/4 - Superficie catastale totale 168 mq. - Prezzo €. ██████████ Valore al mq. €. 863,00. Atto di compravendita notaio De Santis Francesca del 29/03/2023 repertorio n. 4728, trascritto a Lucca in data 03/04/2023 al n. 4269 di reg. particolare.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Lucca (LU) - via FONDA n. 30/I	114,00 mq	850,00 €/mq	€ 96.900,00	100,00%	€ 96.900,00
Valore di stima:					€ 96.900,00

### Deprezziamenti

Spese per la rimessione in pristino/regolarizzazione delle difformità (costo indicativo):	€.	3.500,00
Spese per la rimozione della copertura in eternit (costo indicativo):	€.	2.500,00
<b>Valore di mercato</b>	<b>€.</b>	<b>90.900,00</b>

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Valore €. 90.900,00 x 20% = €. 72.720,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**Valore finale di stima € 70.000,00** (arrotondato a cifra tonda)

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 della Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

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 16/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Dini Luca

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Documentazione Fotografica
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Atti di provenienza
- ✓ C.E.S.
- ✓ Certificato anagrafico

**LOTTO UNICO**

**Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lucca (LU) fraz. di S. Cassiano a Vico - via FONDA n. 30/I, corredato da garage e ripostiglio esterno.

Trattasi di fabbricato per abitazione a schiera con altri (corte), elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre, corredato da un ripostiglio ed un garage che formano un unico manufatto, posti sulla resede esclusiva lato sud. Si compone di ingresso-soggiorno, cucina e ripostiglio nel sottoscala al piano terra, da disimpegno, due camere e bagno al piano primo, da tre locali ad uso soffitta al piano secondo. Vi si accede da piccola strada che gira intorno alla corte direttamente dalla via Fonda e dalla Via Tognetti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 321, Sub. 5, Categoria A4 - Fg. 94, Part. 321, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Riferimenti al Piano Strutturale Area ricadente all'interno del territorio urbanizzato Art. 12. Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi Insediamenti storici Agglomerati di matrice storica (A4) Art. 26. Agglomerati di matrice storica (A4) Disciplina degli edifici Edificato di impianto storico. Edilizia di base 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. 26. Agglomerati di matrice storica (A4) 1. Definizione. Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come "Ambiti degli agglomerati di matrice storica" posti prevalentemente lungo le direttrici viarie delle radiali storiche e in contesti insediati della piana. In particolare, il PO distingue la seguente classificazione morfo - tipologica, indicata con apposita simbologia negli elaborati cartografici del Quadro Progettuale:

- Edificato di impianto storico. Beni testimoniali; - Edificato di impianto storico. Edificato caratterizzante; - Edificato di impianto storico. Edificato di base; - Edificato in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono; - Edificato di recente formazione o storico trasformato; - Edificato degradato o decontestualizzato. Il PO distingue altresì con apposita simbologia e campitura grafica, sempre negli elaborati cartografici del Quadro Progettuale, gli:

- Spazi aperti di valenza funzionale. 2. Categorie di intervento. Edificato. Oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

2.1. Per l'Edificato di impianto storico. Beni testimoniali sono ammesse le sole categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13. 2.2. Per l'Edificato di impianto storico. Edificato caratterizzante:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa"; - le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "a tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi

consequenziali, fino ad un incremento, per ogni UI esistente, pari al 30% della Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente, e comunque non superiore a mq. 30. Indipendentemente dalla "SE" esistente è sempre ammesso l'ampliamento fino a mq. 15; - gli "interventi pertinenziali", limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari - purché non di impianto storico e di antica formazione, come indicato nel Quadro Progettuale

del PO - facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, anche in diversa collocazione, all'interno del lotto urbanistico di riferimento: senza accorpamento e/o costruzione in aderenza all'edificio

18 di 23

principale di cui restano pertinenza, fatto salvo quanto ulteriormente ammesso dal RE. 2.3. Per l'Edificato di impianto storico. Edificato di base: - la "ristrutturazione edilizia conservativa"; - gli "interventi pertinenziali", limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari - purché non di impianto storico e di antica formazione, come indicato nel Quadro Progettuale del PO - facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, anche in diversa collocazione, all'interno del lotto urbanistico di riferimento: senza accorpamento e/o costruzione in aderenza all'edificio principale di cui restano pertinenza, fatto salvo quanto ulteriormente ammesso dal RE. 2.4. Per l'Edificato di recente formazione o storico trasformato: - la "ristrutturazione edilizia conservativa"; - la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva"; - gli "interventi pertinenziali". 2.5. Per l'Edificato degradato o decontestualizzato: - la "ristrutturazione edilizia conservativa"; - la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva"; - la "sostituzione edilizia" senza incremento volumetrico e nel rispetto della sagoma e del sedime dell'edificio preesistente; - gli "interventi pertinenziali". Per i soli edifici aventi destinazione d'uso "industriale e artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso e depositi" sono vietati gli "interventi pertinenziali". Per gli stessi edifici, nel solo caso di totale mutamento di destinazione d'uso in altre categorie funzionali, è altresì ammessa la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico in misura non superiore al 15% di Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente. 2.6. Per l'Edificato in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono, ancora identificabile almeno dalla presenza dell'impronta a terra delle strutture (muri perimetrali, fondamenta, pavimentazioni, ecc.), è ammessa la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", sulla base di una adeguata documentazione cartografica, fotografica e documentale dello stato dei luoghi e del carattere del manufatto/edificio da ricostruire, nel rispetto delle dimensioni e delle caratteristiche preesistenti e della tipologia originaria. L'intervento di ricostruzione è da intendersi come la possibilità di ricostruire lo stesso manufatto/edificio di cui siano documentate le caratteristiche tipologiche e/o le dimensioni planivolumetriche originarie. In particolare i manufatti/edifici dovranno essere ricostruiti mantenendo l'impronta delle murature a terra e per l'altezza e il numero di piani pari a quelli originari preesistenti. Ove l'altezza dei piani originaria risultasse inferiore a quella prevista da norme igienico-sanitarie o dal RE, è ammessa la ricostruzione dei piani secondo le norme vigenti, ferma restando l'altezza totale originaria. Gli elementi dimensionali dell'edificio da ricostruire dovranno essere documentati previo rilievo grafico e fotografico dell'esistente, accompagnato da una specifica e dettagliata relazione descrittiva, finalizzata ad attestare le caratteristiche tipologiche e le dimensioni originarie. In particolare sono ritenuti documenti indispensabili per il rilascio del Titolo abilitativo, oltre a quelli stabiliti dal RE: - adeguata documentazione sulla tipologia originaria dell'edificio, i cui elementi fondamentali dovranno essere dedotti da atti notarili e/o catastali, documentazioni, mappe e planimetrie storiche, altri documenti di archivio; - relazione storica con confronto tra catasti di diverso impianto, contenente almeno l'estratto del catasto ottocentesco, di quello d'impianto e di quello attuale; - documentazione fotografica "d'epoca" e storica. In caso di mancanza di elementi di riferimento per la determinazione delle consistenze originarie, data la persistenza dei muri perimetrali o della sola impronta a terra, viene attribuita un'altezza massima consentita di mt. 3,00 fuori terra. Fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, la ricostruzione delle parti mancanti dovrà essere realizzata, ove possibile in virtù dello stato di manutenzione della struttura ancora esistente, con materiali e tecnologie analoghi per forma e colore a quelli originari. Successivamente all'intervento di recupero sono ammesse le sole categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13. 2.7 Per gli edifici eventualmente non rappresentati e non legati da vincolo pertinenziale ad edifici classificati - posti all'interno della presente "Zona", oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo è ammessa: - la "ristrutturazione edilizia conservativa". Qualora venga comprovato, attraverso un'ideonea e asseverata documentazione (di tipo grafico, storiografico, fotografico e testuale), che tali edifici "eventualmente non rappresentati" sono riconducibili ad una delle classificazioni morfo-tipologiche, di cui ai commi precedenti, le categorie di intervento ammesse, in ragione delle analoghe caratteristiche costitutive, sono quelle dell'"Edificato" ad esso riconducibile. 2.8. È sempre e comunque vietata: - la realizzazione di scale esterne a vista che interessino i prospetti fronte strada dell'edificio e/o quelli che si affacciano sugli spazi di valenza funzionale, con l'eccezione delle zone di cui ai successivi Art. 27 "Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico (Ac)" art. 58 "Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico (Nc)" in cui la realizzazione di scale esterne resta sempre e comunque vietata; - la realizzazione di balconi e terrazze, anche del tipo a tasca e/o a vasca; - la modifica della tipologia della copertura, ad esclusione degli immobili classificati come "Edificato di recente

formazione o storico trasformato" o "Edificato degradato o decontestualizzato". 3. Categorie di intervento. Spazi aperti pertinenziali. Le categorie di intervento ammesse sono quelle del corrispondente edificato a cui gli spazi aperti risultano funzionalmente e tipologicamente collegati e/o di cui costituiscono pertinenza in forza di atti pubblici e titoli abilitativi comunque denominati. Gli interventi "di addizione volumetrica", "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" e di "sostituzione edilizia", nonché gli "interventi pertinenziali", diversi da quelli privi di rilevanza edilizia, non possono interessare gli "spazi aperti di valenza funzionale". Qualsiasi intervento non deve comportare l'alterazione di beni e manufatti minori di interesse storico - testimoniale e non deve altresì comportare alterazioni significative della struttura morfotipologica dei terreni e dei profili dei piani di campagna esistenti, tenendo conto delle ulteriori indicazioni di cui al successivo comma 7. 4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", negli "interventi pertinenziali" e nella "sostituzione edilizia" l'indice di copertura non può superare il 60% della superficie fondiaria costituente il lotto urbanistico di riferimento. In questi casi l'altezza degli edifici non può superare quella massima dell'edificio oggetto di intervento o, in alternativa, quella degli edifici ad essi 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. Non è ammesso il frazionamento ovvero l'incremento delle UI non residenziali, con l'eccezione delle funzioni agricole, nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia e/o del RE. Nel solo caso dell'"Edificato di impianto storico. Edificato caratterizzante" il frazionamento delle UI è ammesso nei limiti dell'incremento di non più di una sola UI rispetto a quelle esistenti. Nel caso dell'"Edificato in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono" le Unità Immobiliari (UI) ammesse sono quelle originarie documentabili sulla base di quanto indicato al precedente comma 2.6. 6. Disciplina delle funzioni. Le categorie funzionali ammesse sono: a) residenziale; c) commerciale al dettaglio; e) direzionale e di servizio. Le funzioni di cui ai punti c) ed e) sono ammissibili, fatto salvo l'esistente, solo ed esclusivamente per le UI aventi accesso diretto dalla viabilità pubblica. Nel solo caso dell'"Edificato in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono" le destinazioni d'uso ammesse sono, oltre a quelle precedentemente indicate, quelle originarie documentabili sulla base di quanto indicato al precedente comma 2.6. Il mutamento della destinazione d'uso nella categoria funzionale residenziale è ammesso nei limiti delle dimensioni di cui all'art. 20 delle presenti Norme. 7. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi. Le categorie di intervento di cui al precedente comma 2 si applicano nel prioritario rispetto delle seguenti prescrizioni: - Il rifacimento della copertura deve avvenire nel rispetto di quanto previsto al comma 2.8 e nel caso di coperture tradizionali non può comportare la modifica del numero e dell'inclinazione delle falde esistenti, dell'aggetto di gronda rispetto all'esistente e deve comportare il mantenimento del manto di copertura a coppi e tegole (privilegiando la sostituzione dei soli elementi non recuperabili con altri identici o analoghi per forma, materiali e colore), o il suo ripristino. Le operazioni necessarie per adeguamenti strutturali alla normativa antisismica, per efficientamenti energetici e/o isolanti, impermeabilizzanti, possono comportare alterazioni non sostanziali degli spessori originari delle gronde e modeste modifiche, minime necessarie e non altrimenti conseguibili, che devono essere attuate con tecniche e materiali compatibili con le caratteristiche originarie, e nel rispetto dei criteri percettivi definiti nel RE; - L'inserimento e adeguamento degli impianti tecnologici, per la sicurezza ed igienico-sanitari, è ammesso nell'ambito degli interventi di cui al precedente comma 2, senza che ciò alteri l'assetto figurativo complessivo degli immobili esistenti di cui ai commi 2.1, 2.2 e 2.3; - La realizzazione di soppalchi è ammessa secondo le disposizioni e condizioni di cui al RE; - Nell'ambito degli "interventi pertinenziali" di cui al precedente comma 2 è ammessa la realizzazione di aree scoperte da destinare a parcheggio pertinenziale collettivo allo scopo di razionalizzare la sosta, da posizionarsi in ambito marginale rispetto alla zona A4, tali da non risultare impattanti sotto il profilo paesaggistico con il contesto storico in cui ricadono e non interferenti con gli "spazi aperti di valenza funzionale", secondo le specifiche dimensionali e qualitative del RE; - Per il trattamento degli spazi aperti pertinenziali ed in generale per gli spazi aperti, si prescrive il mantenimento, recupero e/o la riqualificazione di tutti gli "spazi aperti di valenza funzionale" e delle aie di impianto storico ove esistenti, secondo le indicazioni del RE. Non sono ammesse divisioni interne delle aree inedificate corrispondenti agli "spazi aperti di valenza funzionale" a mezzo di recinzioni fisse. Recinzioni fisse al margine della zona o degli spazi aperti diversi da quelli funzionali sono consentite, evitando la frammentazione delle aree, purché presentino carattere di omogeneità e ricorrano all' utilizzo di materiali e forme compatibili col contesto storico e paesaggistico della zona, secondo quanto indicato nel RE. Si prescrive altresì la salvaguardia delle originarie

sistemazioni, ove presenti, compresi i mattonati e le pavimentazioni in pietra e laterizi di impianto ed origine storica laddove esistenti. Ove questi ultimi debbano essere sostituiti, se ne prescrive la sostituzione in conformità al disegno originario con l'uso di materiali aventi forme e caratteristiche analoghi, come meglio specificati dal RE. Per le parti non pavimentate e/o a verde esistenti e non ricomprese negli "spazi aperti di valenza funzionale" sono ammessi interventi di pavimentazione con materiali e forme tradizionali del tipo eventualmente già presente negli agglomerati storici, come indicato nel RE; - Fatte salve le opere e gli interventi di messa in sicurezza e salvaguardia idraulica, gli interventi edilizi non devono comportare alterazioni significative e/o l'eliminazione degli elementi orografici e morfologici del terreno e dei profili dei piani di campagna esistenti. Per gli immobili di cui ai commi 2.1, 2.2 e 2.3 si prescrive inoltre quanto segue: - la modifica delle aperture esterne esistenti e la realizzazione di nuove aperture esterne devono avvenire nel rispetto delle dimensioni, delle partiture e del rapporto fra vuoti e pieni, caratteristici dell'agglomerato di impianto storico e degli edifici di impianto storico esistenti, come meglio e più approfonditamente specificato nel RE. La realizzazione di nuove aperture esterne deve avvenire nella quantità minima a soddisfare le esigenze di adeguamento igienico-sanitario e nel rispetto dell'assetto figurativo complessivo di impianto storico; - in applicazione degli interventi ammessi di cui al precedente comma 2, la variazione della giacitura dei solai è ammessa fermo restando il numero di quelli esistenti, al fine di raggiungere le altezze minime fissate dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria; - per le parti storiche di natura agricola o produttiva, dovrà essere assicurato il rispetto dei materiali costruttivi e degli elementi tipologici e strutturali che contraddistinguono gli edifici "di tipo rurale" (fienili, stalle e rimessaggi prevalentemente ricadenti nell'edificato di cui al comma 2, punto 2.2), con particolare riferimento alle "mandolate" e all'alternarsi delle partiture in laterizio rispetto a quelle strutturali in pietra. Le modifiche e le variazioni introdotte a seguito degli interventi edilizi ammessi, realizzate nei termini sopra indicati e la possibilità di tamponare eventuali campate aperte, devono lasciare a vista e chiaramente distinta l'orditura strutturale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

	<b>Bene N° 1 - Terratetto</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Lucca (LU) - via FONDA n. 30/I - San Cassiano a Vico	
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b> 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terratetto	<b>Superficie</b> 114,00 mq
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 321, Sub. 5, Categoria A4 - Fg. 94, Part. 321, Sub. 3, Categoria C6	
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato risulta in non buone condizioni di manutenzione e conservazione, necessita di lavori di ordinaria manutenzione, in considerazione del grado di vetustà e fatto salvo il normale deperimento d'uso.	
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato per abitazione a schiera con altri (corte), elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre, corredato da un ripostiglio ed un garage che formano un unico manufatto, posti sulla resede esclusiva lato sud. Si compone di ingresso-soggiorno, cucina e ripostiglio nel sottoscala al piano terra, da disimpegno, due camere e bagno al piano primo, da tre locali ad uso soffitta al piano secondo. Vi si accede da piccola strada che gira intorno alla corte direttamente dalla via Fonda e dalla Via Tognetti.	
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO - salvo verifica a cura del delegato alla vendita	
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI	
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e la loro famiglia.	



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA FONDA N. 30/I

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Lucca il 04/05/2006

Reg. gen. 9792 - Reg. part. 1927

Quota: 1/1

Importo: [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 160.000,00

Interessi: € 160.000,00

Rogante: De Paola Luigi

Data: 28/04/2006

N° repertorio: 760

N° raccolta: 2624

**Trascrizioni**

- **pignoramento**

Trascritto a Lucca il 16/01/2025

Reg. gen. 583 - Reg. part. 476

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

