

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazzini Stefania, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2024 del R.G.E.

contro

Codice fiscale:

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano 2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano T	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano 2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano 2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano T	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano 2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano T	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano 2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano 2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano T	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano 2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano T	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano 2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano T	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano 2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano T	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano 2	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano T	11
Parti Comuni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano T	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano T	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano 2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano T	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano 2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano T	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano 2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano T	14
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano 2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano T	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano 2	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano T	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano 2	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano T	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano 2	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano T	18
Stima / Formazione lotti	19
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 52/2024 del R.G.E.	26

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 35.685,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano 2.....	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano T	28



INCARICO

All'udienza del 02/05/2024, il sottoscritto Arch. Mazzini Stefania, con studio in Piazza Della Concordia - 55100 - Lucca (LU), email stefaniamazzeni08@libero.it, PEC mazzini.stefania@pec.architettilucca.it, Tel. 3498425136, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO 2

I diritti della piena ed esclusiva proprietà gravata da diritto di abitazione in favore di terzi, su appartamento per civile abitazione sito al secondo piano, corredato da soffitta e facente parte di un fabbricato di maggior mole posto nel comune di Lucca, via Pisana 422/b, località Sant'Anna, al quale si accede mediante passo privato ove è collocato il cancello carrabile che permette l'accesso al fabbricato nonchè alla loggia a comune. L'unità immobiliare in oggetto si compone di ampio disimpegno ad uso ingresso, da soggiorno, da piccolo disimpegno che permette l'accesso alla cucina corredata di piccolo terrazzo ed al bagno e da due vani adibiti a camere da letto. A detto appartamento vi si accede mediante loggia e scale a comune con altra unità immobiliare. Corredano l'unità una soffitta sottotetto alla quale si accede tramite scala retrattile con botola collocata nella zona di ingresso e corredata altresì dell'area circostante al fabbricato sui quattro lati e da tutti i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni del fabbricato così come determinati dall'articolo 1117 c.c. L'altezza interna dell'appartamento è di metri lineari 3,40, la soffitta ha un'altezza massima al colmo di metri lineari 2,20 e di circa metri lineari 0.50 in gronda. Si precisa che il fabbricato ha una copertura a padiglione. La superficie utile, ricavata dagli elaborati grafici e di circa mq 89,00 per l'appartamento, di circa 3,5 mq per il terrazzo oltre a 29,00 mq per il locale sottotetto.

I pavimenti dell'intera unità sono in gres porcellanato così come i rivestimenti della cucina e del bagno.

Gli infissi interni sono in legno così come pure gli infissi esterni dotati di perziane in legno.

Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca. L'unità è dotata di impianto elettrico di vecchia realizzazione in parte modificato con canalina esterna. Il riscaldamento avviene tramite una stufa a metano mentre la produzione di acqua calda sanitaria viene effettuata da un caldaia a metano posta sul terrazzino. L'edificio di antica realizzazione è in mediocri condizioni di manutenzione con finiture e dotazioni inferiori alla media, nel suo complesso necessita di lavori di manutenzione straordinaria sia internamente che esternamente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO T

I diritti di 1/2 della piena ed esclusiva proprietà gravata da diritto di abitazione per la quota di 1/2 in favore di terzo, su posto auto coperto, costituito da manufatto in muratura elevato al solo piano terrestre ed in posizione centrale rispetto ad un più ampio corpo di fabbrica costituito da numero tre garage, ubicato sul lato nord del compendio immobiliare, posto nel comune di Lucca, via Pisana 422/b, località Sant'Anna, al quale si accede mediante passo privato ove è collocato il cancello carrabile che ne permette l'accesso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO 2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO 2

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'unità immobiliare in oggetto è gravata dal diritto di abitazione a favore di [REDACTED]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO T

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'unità immobiliare in oggetto è gravata dal diritto di abitazione per la quota di 1/2 a favore di [REDACTED]

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO 2

L'immobile di cui fa parte l'immobile oggetto di trasferimento, confina con via Pisana a Sud, mappale 941 sul lato ovest, con resede condominiale sul lato nord e con mappale 598 sul lato est, tutti del foglio 123 del comune di Lucca, salvo se altri o come meglio di fatto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO T

L'immobile di cui fa parte il manufatto oggetto di trasferimento, confina con resede comune sui lati sud ed ovest con mappale 941 sul lato nord e mappale 598 sul lato est, tutti del foglio 123 del comune di Lucca, salvo se altri o come meglio di fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

				e		
Abitazione	89,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	3,40 m	2
Terrazza	3,50 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	2
Soffitta	29,00 mq	29,00 mq	0,33	9,57 mq	1,85 m	3
Totale superficie convenzionale:				115,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Autorimessa	12,00 mq	14,00 mq	0,50	7,00 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				7,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/03/2002 al 10/07/2018	## [redacted] [redacted] proprietà per 1/1; [redacted] [redacted] abitazione per 1/1##	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 386, Sub. 6 Categoria A3 Cl.9, Cons. 5 Superficie catastale 115 mq Rendita € 400,25 Piano 2-3
Dal 10/07/2018 al 30/08/2024	## [redacted] [redacted] proprietà per 1/1##	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 386, Sub. 6 Categoria A3 Cl.9, Cons. 5 Superficie catastale 115 mq Rendita € 400,25 Piano 2-3

L'intestazione catastale all'attualità non risulta essere corretta in quanto figura solo il diritto della piena proprietà a [redacted] e non il diritto di abitazione a favore di [redacted]

██████████ diritto costituito con atto ai rogiti del Notaio D. Torrasi del 25.03.2002 Rep. 132.109.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/03/2002 al 10/07/2018	## ██████████ ██████████, proprietà per 1/2; ██████████ ██████████ ██████████ abitazione per 1/2##	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 386, Sub. 9 Categoria C6 Cl.8, Cons. 12 Superficie catastale 14 mq Rendita € 37,80 Piano T
Dal 10/07/2018 al 30/08/2024	## ██████████ ██████████, proprietà per 1/2##	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 386, Sub. 9 Categoria C6 Cl.8, Cons. 12 Superficie catastale 14 mq Rendita € 37,80 Piano T

L'intestazione catastale all'attualità risulta essere corretta.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	123	386	6		A3	9	5	115 mq	400,25 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali sono corrispondenti a quelli reali presenti nell'atto di pignoramento. In seguito ad attenta analisi ed eseguito sopralluogo con i dovuti rilevamenti, si è riscontrato che lo stato di fatto corrisponde con alla planimetria catastale depositata.

Si evidenzia:

- che l'intestazione catastale riportata in visura non risulta essere corretta in quanto figura solo il diritto della piena proprietà a ██████████ e non è stato riportato il diritto di abitazione a favore di ██████████

██████████ diritto costituito con atto ai rogiti del Notaio D. Torrasi del 25.03.2002 Rep. 132.109;

- che la mappa al catasto terreni non risulta conforme con lo stato di fatto per mancato atto di aggiornamento tipo mappale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	123	386	9		C6	8	12	14 mq	37,8 €	T	

Corrispondenza catastale

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

I dati catastali sono corrispondenti a quelli reali presenti nell'atto di pignoramento. In seguito ad attenta analisi ed eseguito sopralluogo con i dovuti rilevamenti, si è riscontrato che lo stato di fatto corrisponde con alla planimetria catastale depositata.

Si evidenzia:

- che la mappa al catasto terreni non risulta conforme con lo stato di fatto per mancato atto di aggiornamento "tipo mappale".

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO 2

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., trovandola completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., trovandola completa.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO 2

L'immobile in oggetto alla data del sopralluogo risulta occupato dal signor [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] in quanto detentore del diritto di abitazione derivante da atto notaio D.Torrisi del 25/03/2002 rep. 132.109.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO T

L'immobile in oggetto alla data del sopralluogo risulta occupato dal signor [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] in quanto detentore del diritto di abitazione derivante da atto notaio D.Torrisi del 25/03/2002 rep. 132.109.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO 2

L'edificio ove è facente parte l'unità immobiliare in oggetto è di antica realizzazione è in mediocri condizioni di manutenzione con finiture e dotazioni inferiori alla media, pertanto sia l'intero edificio sia l'unità immobiliare in oggetto necessitano di interventi di manutenzione straordinaria sia internamente che esternamente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO T

Il manufatto (garage) è in mediocri condizioni di manutenzione e necessita di opere di manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO 2

L'unità immobiliare in oggetto è corredata dai diritti di comunanza sui beni identificati dal subalterno 7 quale ingresso e vano scala a comune e dal subalterno 11 quale resede comune, nonché dalla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile su tutte le parti del fabbricato che per legge consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del c.c.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto è corredata dai diritti di comunanza sui beni identificati dal subalterno 11 quale resede comune, nonché dalla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile su tutte le parti del fabbricato che per legge consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del c.c.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO 2

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato. Risulta comunque opportuno segnalare che, vista la natura del fabbricato di cui è parte l'unità esaminata, le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio e del complesso immobiliare, sono state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del buon padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO T

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato. Risulta comunque opportuno segnalare che, vista la natura del fabbricato di cui è parte l'unità esaminata, le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio e del complesso immobiliare, sono state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del buon padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO 2

L'Unità Immobiliare in oggetto presenta una struttura portante presumibilmente in muratura mista di pietrame e mattoni, i solai di piano con struttura in lignea con controsoffittatura dell'epoca della realizzazione e solaio di copertura in struttura lignea, il tetto per quanto visibile dall'esterno con manto di copertura in elementi in cotto appare in pessimo stato di manutenzione, i divisori dei vani interni sono realizzati in laterizio rifinito in intonaco civile e tinteggiati come le pareti perimetrali e sono in cattivo stato di conservazione e manutenzione. I pavimenti sono in gress porcellanato. Gli infissi interni come pure gli infissi esterni dotati di persiane in legno. Il servizio igienico è dotato degli arredi minimi in cattivo stato di manutenzione. L'Unità immobiliare risulta dotata di un essenziale impianto elettrico, idrico e termico funzionanti privi di certificazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO T

L'Unità Immobiliare in oggetto presenta una struttura portante presumibilmente in muratura ordinaria intonacata a civile e tinteggiata, con solaio di copertura in latero cemento e manto costituito da guaina impermeabilizzante, con portone di accesso in metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO 2

L'immobile in oggetto alla data del sopralluogo risulta occupato dal signor [REDACTED], il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] in quanto detentore del diritto di abitazione derivante da atto notaio D.Torrisi del 25/03/2002 rep. 132.109.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO T

L'immobile in oggetto alla data del sopralluogo risulta occupato per la quota di 1/2 dal signor [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] in quanto detentore del diritto di abitazione derivante da atto notaio D.Torrissi del 25/03/2002 rep. 132.109.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/2002 al 10/07/2018	## [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ABITAZIONE PER 1/1## Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Domenico Torrissi	25/03/2002	132109	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	27/03/2002	5212	3559
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Viareggio	05/04/2002	957	
		Decreto di trasferimento immobili			
Dal 10/07/2018 al 30/08/2024	## [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1## Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Lucca	10/07/2018	543	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	16/07/2018	11133	7871
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO T**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- ## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 30/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 21/12/2023

Reg. gen. 21743 - Reg. part. 2599

Importo: € 37.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 18.722,58

Spese: € 1.255,50

Rogante: Tribunale di Lucca

Data: 01/12/2023

N° repertorio: 2433

Note: Il gravame colpisce gli immobili identificati al catasto fabbricati del comune di Lucca, al foglio 123 dalla particella 386 subalterno 6 per la quota di 1/1 della piena proprietà e foglio 123 particella 386 subalterno 9 per la quota di 1/2 della piena proprietà.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 16/01/2024

Reg. gen. 871 - Reg. part. 77

Importo: € 70.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.336,38

Rogante: Tribunale di Lucca

Data: 15/01/2024

N° repertorio: 66

Note: Il gravame colpisce gli immobili identificati al catasto fabbricati del comune di Lucca, al foglio 123 dalla particella 386 subalterno 6 per la quota di 1/1 della piena proprietà e foglio 123 particella 386 subalterno 9 per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca il 20/03/2024

Reg. gen. 4765 - Reg. part. 3604

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Il gravame colpisce gli immobili identificati al catasto fabbricati del comune di Lucca, al foglio 123 dalla particella 386 subalterno 6 per la quota di 1/1 della piena proprietà e foglio 123 particella 386 subalterno 9 per la quota di 1/2 della piena proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 30/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 21/12/2023

Reg. gen. 21743 - Reg. part. 2599

Importo: € 37.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 18.722,58

Spese: € 1.255,50

Rogante: Tribunale di Lucca

Data: 01/12/2023

N° repertorio: 2433

Note: Il gravame colpisce gli immobili identificati al catasto fabbricati del comune di Lucca, al foglio 123 dalla particella 386 subalterno 6 per la quota di 1/1 della piena proprietà e foglio 123 particella 386 subalterno 9 per la quota di 1/2 della piena proprietà.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 16/01/2024

Reg. gen. 871 - Reg. part. 77

Importo: € 70.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.336,38

Rogante: Tribunale di Lucca

Data: 15/01/2024

N° repertorio: 66

Note: Il gravame colpisce gli immobili identificati al catasto fabbricati del comune di Lucca, al foglio 123 dalla particella 386 subalterno 6 per la quota di 1/1 della piena proprietà e foglio 123 particella 386 subalterno 9 per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca il 20/03/2024

Reg. gen. 4765 - Reg. part. 3604

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Il gravame colpisce gli immobili identificati al catasto fabbricati del comune di Lucca, al foglio 123 dalla particella 386 subalterno 6 per la quota di 1/1 della piena proprietà e foglio 123 particella 386 subalterno 9 per la quota di 1/2 della piena proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO 2

Nel Vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Lucca, con Testo approvato con Delibera del C.C. n. 19 del 15/03/2012, il fabbricato in oggetto ricade in "Aree residenziali della città compatta UR" di cui all'art. 106 del N.T.A.

Nel Piano Operativo adottato dal Comune di Lucca, il fabbricato in oggetto ricade in "Agglomerati di matrice storica - Edificato di impanto storico - Edifici di recente formazione" di cui all'art. 26 delle N.T.A.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO T

Nel Vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Lucca, con Testo approvato con Delibera del C.C. n. 19 del 15/03/2012, il fabbricato in oggetto ricade in "Aree residenziali della città compatta UR" di cui all'art. 106 del N.T.A.

Nel Piano Operativo adottato dal Comune di Lucca, il fabbricato in oggetto ricade in "Agglomerati di matrice storica - Edificato di impanto storico - Edifici di recente formazione" di cui all'art. 26 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO 2

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

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 253 del 23.10.1922 avente per oggetto l'ampliamento di un fabbricato e la costruzione di un muro di cinta;

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 50 del 1930 avente per oggetto la realizzazione di un piano secondo in sopraelevazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'elaborato grafico allegato al permesso di costruire n° 50 del 1930 risulta carente della rappresentazione grafica del piccolo terrazzo posto sul prospetto nord dell'edificio che non viene rappresentato nel suddetto titolo ma vista la sua tipologia costruttiva ed architettonica appare di vecchia concezione presumibilmente

realizzato contestualmente all'edificazione del piano in sopraelevazione e pertanto detta incongruenza tra quanto rappresentato e quanto realizzato all'epoca (1930) non è da intendersi come difformità sostanziale. Pertanto l'immobile si ritiene pienamente conforme.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO T

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

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 329 del 03.05.1963 avente per oggetto la costruzione di tre ripostigli a servizio di tre appartamenti per civile abitazione; a seguito di realizzazione in totale difformità dallo stesso è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della legge 724/94 in data 25.02.1995 al protocollo generale 6119 a cui è fatto seguito il rilascio della CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 815 del 14.11.2001 ed il permesso di agibilità ai sensi dell'art. 35 della legge 47/85 in data 14.11.2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra lo stato concessionato e lo stato del manufatto di fatto non sono emerse difformità e pertanto l'immobile si ritiene pienamente conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 confort, 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 esperita 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** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano 2

I diritti della piena ed esclusiva proprietà gravata da diritto di abitazione in favore di terzi, su appartamento per civile abitazione sito al secondo piano, corredato da soffitta e facente parte di un fabbricato di maggior mole posto nel comune di Lucca, via Pisana 422/b, località Sant'Anna, al quale si accede mediante passo privato ove è collocato il cancello carrabile che permette l'accesso al fabbricato nonché alla loggia a comune. L'unità immobiliare in oggetto si compone di ampio disimpegno ad uso ingresso, da soggiorno, da piccolo disimpegno che permette l'accesso alla cucina corredata di piccolo terrazzo ed al bagno e da due vani adibiti a camere da letto. A detto appartamento vi si accede mediante loggia e scale a comune con altra unità immobiliare. Corredano l'unità una soffitta sottotetto alla quale si accede tramite scala retrattile con botola collocata nella zona di ingresso e corredata altresì dell'area circostante al fabbricato sui quattro lati e da tutti i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni del fabbricato così come determinati dall'articolo 1117 c.c. L'altezza interna dell'appartamento è di metri lineari 3,40, la soffitta ha un'altezza massima al colmo di metri lineari 2,20 e di circa metri lineari 0.50 in gronda. Si precisa che il fabbricato ha una copertura a padiglione. La superficie utile, ricavata dagli elaborati grafici e di circa mq 89,00 per l'appartamento, di circa 3,5 mq per il terrazzo oltre a 29,00 mq per il locale sottotetto. I pavimenti dell'intera unità sono in gres porcellanato così come i rivestimenti della cucina e del bagno. Gli infissi interni sono in legno così come pure gli infissi esterni dotati di perziane in legno. Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca. L'unità è dotata di impianto elettrico di vecchia realizzazione in parte modificato con canalina esterna. Il riscaldamento avviene tramite una stufa a metano mentre la produzione di acqua calda sanitaria viene effettuata da un caldaia a metano posta sul terrazzino. L'edificio di antica realizzazione è in mediocri condizioni di manutenzione con finiture e dotazioni inferiori alla media, nel suo complesso necessita di lavori di manutenzione straordinaria sia internamente che esternamente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 386, Sub. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 173.175,00

Indagine di mercato e analisi comparativa svolta:

la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è stato effettuato con

metodo comparativo: ovvero paragonandolo a dati di compravendite riferite ad immobili simili, tenendo conto di tutti i parametri e delle varie caratteristiche.

Lo scrivente dopo aver individuata la tipologia e la zona di mercato a cui far corrispondere l'unità immobiliare oggetto della presente stima, ha proceduto all'individuazione del prezzo medio di vendita più corretto per tale bene, mediante la preventiva ricerca di atti di compravendita recenti relativi ad immobili analoghi siti nella stessa zona ed il più possibile adeguati per una corretta comparazione con il bene oggetto di stima, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e categoria catastale, effettuandone successivamente la relativa media dei valori anche sull'analisi dei dati proposti delle banche dati dell'Osservatorio dei mercati immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, quotazioni immobiliari continuamente aggiornate secondo i prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, effettuando le relative deduzioni per l'individuazione, con criteri prudenziali, del più probabile valore commerciale. Per l'immobile in esame lo scrivente, ha tenuto conto dei vari aspetti quali l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di strutture ed infrastrutture importanti, ecc.), le caratteristiche estetiche e tipologiche, le caratteristiche funzionali e distributive interne, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità di adeguamento normativo impiantistico e strutturale ed il fatto o meno che sia una proprietà indivisa.

La superficie commerciale è stata determinata applicando, alla superficie esterna lorda (SEL) calcolata, i coefficienti di ragguaglio convenzionali in base alla tipologia di destinazione d'uso presa in esame e la somma delle superfici ottenute, moltiplicata per il valore unitario al metro quadrato stimato sulla scorta dei dati ricavati dagli osservatori del mercato immobiliare presi come riferimento e da atti di compravendite per immobili analoghi.

Per l'immobile in questione, tenuto conto della sua ubicazione e delle sue caratteristiche, nonché del suo stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova, il valore unitario al metro quadrato viene quantificato in €.1500,00/Mq valore stimato sulla media dei dati minimi ricavati dagli Osservatori del Mercato Immobiliare e dai recenti atti di compravendita rintracciati.

Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), nella sezione Banca Dati delle quotazioni immobiliari anno 2023 - II semestre, per la fascia/zona "...Sant'Anna...", per la destinazione residenziale con tipologia "abitazioni civili" in normale stato conservativo riporta un valore minimo di €/mq. 1600,00 ed un valore massimo di €/mq. 2100,00;

Borsino immobiliare che, essendo un osservatorio nazionale delle quotazioni immobiliari pubblica i valori attuali con prezzi al metro quadro delle varie zone, distinguendo i prezzi in base alla tipologia ed all'ubicazione; in detta banca dati troviamo che a settembre 2024, per la zona che comprende l'immobile in esame "...Sant'Anna...", nella tipologia "abitazioni in stabili di prima fascia" riporta un valore minimo di €/mq. 1553,00 ed un valore massimo di €/mq. 2110,00.

Atto di compravendita Notaio G. Piva del 08.11.2022, repertorio n° [REDACTED] raccolta [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] di formalità avente per oggetto la piena ed esclusiva proprietà su unità per abitazione posta al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale composto da ampio ingresso/disimpegno (con accesso a piccolo balcone), cucina (con accesso a terrazzo), disimpegno, bagno, due camere e soggiorno corredato da due stanze ad uso soffitta poste al piano sottotetto.... della superficie catastale totale 142 e per un importo di compravendita pari ad €. 200.00,00 corrispondente ad un valore di circa €. 1400,00 al mq.

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano T

I diritti di 1/2 della piena ed esclusiva proprietà gravata da diritto di abitazione per la quota di 1/2 in favore di terzo, su posto auto coperto, costituito da manufatto in muratura elevato al solo piano terrestre ed in posizione centrale rispetto ad un più ampio corpo di fabbrica costituito da numero tre garage, ubicato sul lato nord del compendio immobiliare, posto nel comune di Lucca, via Pisana 422/b, località Sant'Anna, al quale si accede mediante passo privato ove è collocato il cancello carrabile che ne permette l'accesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 386, Sub. 9, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 5.250,00

Indagine di mercato e analisi comparativa svolta:

la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è stato effettuato con metodo comparativo: ovvero paragonandolo a dati di compravendite riferite ad immobili simili, tenendo conto di tutti i parametri e delle varie caratteristiche.

Lo scrivente dopo aver individuata la tipologia e la zona di mercato a cui far corrispondere l'unità immobiliare oggetto della presente stima, ha proceduto all'individuazione del prezzo medio di vendita più corretto per tale bene, mediante la preventiva ricerca di atti di compravendita recenti relativi ad immobili analoghi siti nella stessa zona ed il più possibile adeguati per una corretta comparazione con il bene oggetto di stima, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e categoria catastale,

effettuandone successivamente la relativa media dei valori anche sull'analisi dei dati proposti delle banche dati dell'Osservatorio dei mercati immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, quotazioni immobiliari continuamente aggiornate secondo i prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, effettuando le relative deduzioni per l'individuazione, con criteri prudenziali, del più probabile valore commerciale. Per l'immobile in esame lo scrivente, ha tenuto conto dei vari aspetti quali l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di strutture ed infrastrutture importanti, ecc.), le caratteristiche estetiche e tipologiche, le caratteristiche funzionali e distributive interne, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità di adeguamento normativo impiantistico e strutturale ed il fatto o meno che sia una proprietà indivisa.

La superficie commerciale è stata determinata applicando, alla superficie esterna lorda (SEL) calcolata, i coefficienti di ragguaglio convenzionali in base alla tipologia di destinazione d'uso presa in esame e la somma delle superfici ottenute, moltiplicata per il valore unitario al metro quadrato stimato sulla scorta dei dati ricavati dagli osservatori del mercato immobiliare presi come riferimento e da atti di compravendite per immobili analoghi.

Per l'immobile in questione, tenuto conto della sua ubicazione e delle sue caratteristiche, nonché del suo stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova, il valore unitario al metro quadrato viene quantificato in € 1.500,00/Mq valore stimato sulla media dei dati minimi ricavati dagli Osservatori del Mercato Immobiliare e dai recenti atti di compravendita rintracciati.

Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), nella sezione Banca Dati delle quotazioni immobiliari anno 2023 - II semestre, per la fascia/zona "...Sant'Anna...", per la destinazione residenziale con tipologia "abitazioni civili" in normale stato conservativo riporta un valore minimo di €/mq. 1600,00 ed un valore massimo di €/mq. 2100,00;

Borsino immobiliare che, essendo un osservatorio nazionale delle quotazioni immobiliari pubblica i valori attuali con prezzi al metro quadro delle varie zone, distinguendo i prezzi in base alla tipologia ed all'ubicazione; in detta banca dati troviamo che a settembre 2024, per la zona che comprende l'immobile in esame "...Sant'Anna...", nella tipologia "abitazioni in stabili di prima fascia" riporta un valore minimo di €/mq. 1553,00 ed un valore massimo di €/mq. 2110,00.

Atto di compravendita Notaio G. Piva del 08.11.2022, repertorio n° [REDACTED] raccolta [REDACTED], trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] di formalità avente per oggetto la piena ed esclusiva proprietà su unità per abitazione posta al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale composto da ampio ingresso/disimpegno (con accesso a piccolo balcone), cucina (con accesso a terrazzo), disimpegno, bagno, due camere e soggiorno corredato da due stanze ad uso soffitta poste al piano sottotetto.... della superficie catastale totale 142 e per un importo di compravendita pari ad €. 200.00,00 corrispondente ad un valore di circa €. 1400,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano 2	115,45 mq	1.500,00 €/mq	€ 173.175,00	100,00%	€ 173.175,00
Bene N° 2 - Garage Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano T	7,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 10.500,00	50,00%	€ 5.250,00
Valore di stima:					€ 178.425,00

Valore di stima: € 178.425,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Altro	107055,00	€

Valore finale di stima: € 35.685,00

Il valore stimato complessivo per il lotto in esame di €. 178.425,00 viene ridotto per il titolo di possesso essendo gravati gli immobili dal diritto di abitazione a favore di una terza persona nata nell'anno 1963 pertanto prendendo in considerazione ad oggi l'età della persona pari ad anni 60 che gode di tale diritto ed in base alla normativa vigente, ed al saggio di interesse legale attuale del 2,50% il valore del diritto di abitazione ha un'incidenza pari ad € 107.055,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva e particolarità da segnalare.

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 05/09/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Decreto di Trasferimento di Immobili (Aggiornamento al 04/09/2024)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Foglio 123 Particella 386 (Aggiornamento al 04/09/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborato Planimetrico Particella 386 (Aggiornamento al 04/09/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elenco Subalterni Particella 386 (Aggiornamento al 04/09/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Particella 386 Subalterno 6 (Aggiornamento al 04/09/2024)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Particella 386 Subalterno 9 (Aggiornamento al 04/09/2024)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Particella 386 Subalterno 6 (Aggiornamento al 04/09/2024)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Particella 386 Subalterno 9 (Aggiornamento al 04/09/2024)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Permesso di Costruire n° 453 del 1922 (Aggiornamento al 04/09/2024)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Permesso di Costruire n° 50 del 1930 (Aggiornamento al 04/09/2024)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Permesso di Costruire n° 329 del 1963 (Aggiornamento al 04/09/2024)
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria (Aggiornamento al 04/09/2024)
- ✓ N° 13 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 04/09/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano 2

I diritti della piena ed esclusiva proprietà gravata da diritto di abitazione in favore di terzi, su appartamento per civile abitazione sito al secondo piano, corredato da soffitta e facente parte di un fabbricato di maggior mole posto nel comune di Lucca, via Pisana 422/b, località Sant'Anna, al quale si accede mediante passo privato ove è collocato il cancello carrabile che permette l'accesso al fabbricato nonchè alla loggia a comune. L'unità immobiliare in oggetto si compone di ampio disimpegno ad uso ingresso, da soggiorno, da piccolo disimpegno che permette l'accesso alla cucina corredata di piccolo terrazzo ed al bagno e da due vani adibiti a camere da letto. A detto appartamento vi si accede mediante loggia e scale a comune con altra unità immobiliare. Corredano l'unità una soffitta sottotetto alla quale si accede tramite scala retrattile con botola collocata nella zona di ingresso e corredata altresì dell'area circostante al fabbricato sui quattro lati e da tutti i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni del fabbricato così come determinati dall'articolo 1117 c.c. L'altezza interna dell'appartamento è di metri lineari 3,40, la soffitta ha un'altezza massima al colmo di metri lineari 2,20 e di circa metri lineari 0.50 in gronda. Si precisa che il fabbricato ha una copertura a padiglione. La superficie utile, ricavata dagli elaborati grafici e di circa mq 89,00 per l'appartamento, di circa 3,5 mq per il terrazzo oltre a 29,00 mq per il locale sottotetto. I pavimenti dell'intera unità sono in gres porcellanato così come i rivestimenti della cucina e del bagno. Gli infissi interni sono in legno così come pure gli infissi esterni dotati di perziane in legno. Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca. L'unità è dotata di impianto elettrico di vecchia realizzazione in parte modificato con canalina esterna. Il riscaldamento avviene tramite una stufa a metano mentre la produzione di acqua calda sanitaria viene effettuata da un caldaia a metano posta sul terrazzino. L'edificio di antica realizzazione è in mediocri condizioni di manutenzione con finiture e dotazioni inferiori alla media, nel suo complesso necessita di lavori di manutenzione straordinaria sia internamente che esternamente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 386, Sub. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel Vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Lucca, con Testo approvato con Delibera del C.C. n. 19 del 15/03/2012, il fabbricato in oggetto ricade in "Aree residenziali della città compatta UR" di cui all'art. 106 del N.T.A. Nel Piano Operativo adottato dal Comune di Lucca, il fabbricato in oggetto ricade in "Agglomerati di matrice storica - Edificato di impanto storico - Edifici di recente formazione" di cui all'art. 26 delle N.T.A.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano T

I diritti di 1/2 della piena ed esclusiva proprietà gravata da diritto di abitazione per la quota di 1/2 in favore di terzo, su posto auto coperto, costituito da manufatto in muratura elevato al solo piano terrestre ed in posizione centrale rispetto ad un più ampio corpo di fabbrica costituito da numero tre garage, ubicato sul lato nord del compendio immobiliare, posto nel comune di Lucca, via Pisana 422/b, località Sant'Anna, al quale si accede mediante passo privato ove è collocato il cancello carrabile che ne permette l'accesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 386, Sub. 9, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Nel Vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Lucca, con Testo approvato con Delibera del C.C. n. 19 del 15/03/2012, il fabbricato in oggetto ricade in "Aree residenziali della città compatta UR" di cui all'art. 106 del N.T.A. Nel Piano Operativo adottato dal Comune di Lucca, il fabbricato in oggetto ricade in "Agglomerati di matrice storica - Edificato di impanto storico - Edifici di recente formazione" di cui all'art. 26 delle N.T.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prezzo base d'asta: € 35.685,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 52/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.685,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 386, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	115,45 mq
Stato conservativo:	L'edificio ove è facente parte l'unità immobiliare in oggetto è di antica realizzazione è in mediocri condizioni di manutenzione con finiture e dotazioni inferiori alla media, pertanto sia l'intero edificio sia l'unità immobiliare in oggetto necessitano di interventi di manutenzione straordinaria sia internamente che esternamente.		
Descrizione:	I diritti della piena ed esclusiva proprietà gravata da diritto di abitazione in favore di terzi, su appartamento per civile abitazione sito al secondo piano, corredato da soffitta e facente parte di un fabbricato di maggior mole posto nel comune di Lucca, via Pisana 422/b, località Sant'Anna, al quale si accede mediante passo privato ove è collocato il cancello carrabile che permette l'accesso al fabbricato nonchè alla loggia a comune. L'unità immobiliare in oggetto si compone di ampio disimpegno ad uso ingresso, da soggiorno, da piccolo disimpegno che permette l'accesso alla cucina corredata di piccolo terrazzo ed al bagno e da due vani adibiti a camere da letto. A detto appartamento vi si accede mediante loggia e scale a comune con altra unità immobiliare. Corredano l'unità una soffitta sottotetto alla quale si accede tramite scala retrattile con botola collocata nella zona di ingresso e corredata altresì dell'area circostante al fabbricato sui quattro lati e da tutti i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni del fabbricato così come determinati dall'articolo 1117 c.c. L'altezza interna dell'appartamento è di metri lineari 3,40, la soffitta ha un'altezza massima al colmo di metri lineari 2,20 e di circa metri lineari 0.50 in gronda. Si precisa che il fabbricato ha una copertura a padiglione. La superficie utile, ricavata dagli elaborati grafici e di circa mq 89,00 per l'appartamento, di circa 3,5 mq per il terrazzo oltre a 29,00 mq per il locale sottotetto. I pavimenti dell'intera unità sono in gres porcellanato così come i rivestimenti della cucina e del bagno. Gli infissi interni sono in legno così come pure gli infissi esterni dotati di perziane in legno. Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca. L'unità è dotata di impianto elettrico di vecchia realizzazione in parte modificato con canalina esterna. Il riscaldamento avviene tramite una stufa a metano mentre la produzione di acqua calda sanitaria viene effettuata da un caldaia a metano posta sul terrazzino. L'edificio di antica realizzazione è in mediocri condizioni di manutenzione con finiture e dotazioni inferiori alla media, nel suo complesso necessita di lavori di manutenzione straordinaria sia internamente che esternamente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile in oggetto alla data del sopralluogo risulta occupato dal signor [REDACTED] in quanto detentore del diritto di abitazione derivante da atto notaio D.Torresi del 25/03/2002 rep. 132.109.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Via Pisana 422/b, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati	Superficie	7,00 mq

	- Fg. 123, Part. 386, Sub. 9, Categoria C6	
Stato conservativo:	Il manufatto (garage) è in mediocri condizioni di manutenzione e necessita di opere di manutenzione straordinaria.	
Descrizione:	I diritti di 1/2 della piena ed esclusiva proprietà gravata da diritto di abitazione per la quota di 1/2 in favore di terzo, su posto auto coperto, costituito da manufatto in muratura elevato al solo piano terrestre ed in posizione centrale rispetto ad un più ampio corpo di fabbrica costituito da numero tre garage, ubicato sul lato nord del compendio immobiliare, posto nel comune di Lucca, via Pisana 422/b, località Sant'Anna, al quale si accede mediante passo privato ove è collocato il cancello carrabile che ne permette l'accesso.	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	L'immobile in oggetto alla data del sopralluogo risulta occupato per la quota di 1/2 dal signor [REDACTED] in quanto detentore del diritto di abitazione derivante da atto notale D.Torresi del 25/03/2002 rep. 132.109.	

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO 2

- **Ipoteac Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 16/01/2024

Reg. gen. 871 - Reg. part. 77

Importo: € 70.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.336,38

Rogante: Tribunale di Lucca

Data: 15/01/2024

N° repertorio: 66

Note: Il gravame colpisce gli immobili identificati al catasto fabbricati del comune di Lucca, al foglio 123 dalla particella 386 subalterno 6 per la quota di 1/1 della piena proprietà e foglio 123 particella 386 subalterno 9 per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca il 20/03/2024

Reg. gen. 4765 - Reg. part. 3604

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Il gravame colpisce gli immobili identificati al catasto fabbricati del comune di Lucca, al foglio 123 dalla particella 386 subalterno 6 per la quota di 1/1 della piena proprietà e foglio 123 particella 386 subalterno 9 per la quota di 1/2 della piena proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA 422/B, PIANO T

- **Ipoteac Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 16/01/2024

Reg. gen. 871 - Reg. part. 77

Importo: € 70.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.336,38

Rogante: Tribunale di Lucca

Data: 15/01/2024

N° repertorio: 66

Note: Il gravame colpisce gli immobili identificati al catasto fabbricati del comune di Lucca, al foglio 123 dalla particella 386 subalterno 6 per la quota di 1/1 della piena proprietà e foglio 123 particella 386 subalterno 9 per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Trascrizioni

• **Atto Esecutivo Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca il 20/03/2024

Reg. gen. 4765 - Reg. part. 3604

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Il gravame colpisce gli immobili identificati al catasto fabbricati del comune di Lucca, al foglio 123 dalla particella 386 subalterno 6 per la quota di 1/1 della piena proprietà e foglio 123 particella 386 subalterno 9 per la quota di 1/2 della piena proprietà.