

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lencioni Simonetta, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Nazionale, n.313, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Nazionale.....	5
Lotto Unico.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Nazionale, n.313, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Nazionale.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Nazionale, n.313, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Nazionale.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Nazionale, n.313, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Nazionale.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Nazionale, n.313, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Nazionale.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Nazionale, n.313, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Nazionale.....	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Nazionale, n.313, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Nazionale.....	10
Patti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Nazionale, n.313, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Nazionale.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Nazionale, n.313, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Nazionale.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Nazionale, n.313, piano 2.....	12

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Nazionale	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Nazionale, n.313, piano 2	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Nazionale	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Nazionale, n.313, piano 2	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Nazionale	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Nazionale, n.313, piano 2	13
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Nazionale	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Nazionale, n.313, piano 2	14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Nazionale	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Nazionale, n.313, piano 2	16
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Nazionale	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Nazionale, n.313, piano 2	18
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Nazionale	18
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Nazionale, n.313, piano 2	19
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Nazionale	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Nazionale, n.313, piano 2	21
Stima / Formazione lotti	21
Riserve e particolarità da segnalare	24
Riepilogo bando d'asta	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 68/2023 del R.G.E.	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 58.858,43	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Nazionale, n.313, piano 2	29
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Nazionale	29



In data 23/08/2023, il sottoscritto Arch. Lencioni Simonetta, con studio in Via Fabio Filzi, 37 - 55100 - Lucca (LU), email lencionisimonetta@gmail.com;s.lencioni@virgilio.it, PEC lencioni.simonetta@pec.architettillucca.it, Tel. 335 6094640, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Nazionale, n.313, piano 2
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Nazionale

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE, N.313, PIANO 2

I diritti della piena proprietà della quota di 1/1 sopra un modesto appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato condominiale, in comune di Lucca via Nazionale n. 313, località "Le Torrette", frazione Saltocchio. L'appartamento è composto da ingresso, bagno, cucina, tinello e due camere, corredato da servizio igienico esterno a comune con altri, ballatoio esterno ed avente accesso da andito. Corredato dai relativi diritti di comproprietà su scale e loggia comune, nonché dai relativi diritti di comproprietà su di una striscia di terreno che circonda su tre lati il fabbricato. Corredato altresì dai relativi diritti di comproprietà su tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 1117 e seguenti del c.c.

Il condominio è situato a circa mt. 500 dal centro della frazione di Ponte a Moriano (comune di Lucca), e circa km 2,50 dal centro della frazione di Marlia (comune di Capannori - LU). Entrambi i centri delle due frazioni suddette sono dotati di scuole primarie e di tutti i servizi di prima necessità, quali negozi, supermercati, farmacie, stazione ferroviaria, autobus di linea, che permettono la comunicazione con il centro della città di Lucca, dalla quale dista circa km 7.00.

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 - AREA URBANA UBICATA A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE

I diritti di comproprietà pari a 5824/200.000 millesimi su un area urbana, che nello specifico è un appezzamento di terreno adibito a resede del condominio ed accesso allo stesso, oltre che adibito e utilizzato come parcheggio privato ad uso dei condomini. Il lotto di terreno della superficie catastale complessiva di mq.1493, è di natura pianeggiante e di forma irregolare e riceve accesso carrabile e pedonabile attraverso



passo posto sul lato est lungo la via Nazionale.

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 Nazionale, n.313, piano 2
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Nazionale

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE, N.313, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Dalla lettura del titolo di provenienza negli esecutati è stato riscontrato che al momento dell'acquisto gli esecutati avevano dichiarato il loro stato civile **** Omissis ****. aveva dichiarato di essere celibe e **** Omissis ****. aveva dichiarato in separazione dei beni.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 5824/400000)
- **** Omissis **** (Proprietà 5824/400000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 5824/400000)
- **** Omissis **** (Proprietà 5824/400000)

Dalla lettura del titolo di provenienza negli esecutati è stato riscontrato che al momento dell'acquisto gli esecutati avevano dichiarato il loro stato civile **** Omissis ****.aveva dichiarato di essere celibe e **** Omissis ****.aveva dichiarato in separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE, N.313, PIANO 2

L'appartamento confina nel suo complesso con andito e scale comuni, area su resede condominiale da più lati salvo se altri e meglio di fatto.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE

Confinano nel complesso all'area urbana a nord canale demaniale, ad ovest mappale 241 e mappale 226 del foglio 42, ad est Strada Statale del Brennero - SS12 tratto denominato via Nazionale, a sud mappale 242 e mappale 307 del foglio 42 salvo se altri e meglio di fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE, N.313, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	53,19 mq	68,88 mq	1,00	68,88 mq	3,06 m	2
Totale superficie convenzionale:				68,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
area urbana	43,48 mq	43,48 mq	0,18	7,83 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				7,83 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	7,83 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si riferisce che la superficie catastale complessiva dell'area urbana è di mq. 1493 e gli esecutati hanno acquistato i diritti di comproprietà pari a 5824/200.000, che riportati in millesimi equivalgono complessivamente a 29,12/1000, corrispondenti in rapporto ai millesimi di cui sopra, alla superficie convenzionale di mq. 7,83, superficie che tiene conto dell'incidenza condominiale. Poichè è valore obbligatorio inserire anche il coefficiente di destinazione e non trovandolo specifico nella tabella impostata, è stato attribuito come coefficiente quello della resede esterna esclusiva che si avvicina all'uso a cui è destinata l'area urbana.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE, N.313, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 31/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 241, Sub. 39 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4 Rendita € 0,28 Piano 2
Dal 31/10/2006 al 28/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 241, Sub. 39 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4 Rendita € 0,28
Dal 28/09/2007 al 10/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 241, Sub. 39 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4 Superficie catastale 69 mq Rendita € 258,23 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/01/2001 al 25/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 532 Categoria F1, Cons. 1493
Dal 25/02/2002 al 31/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 532

		Categoria F1, Cons. 1493
Dal 31/10/2006 al 28/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 532 Categoria F1, Cons. 1493
Dal 28/09/2007 al 10/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 532 Categoria F1, Cons. 1493

Trattasi di diritti di comproprietà e non dei diritti di piena proprietà della quota di 1/1 e pertanto non si è in grado di riferire se tutti i titolari catastali corrispondono a quelli reali. Si relazione per i titolari inerenti la presente procedura e per i quali si riferisce che gli stessi risultano catastalmente intestatari di diritti.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE, N.313, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	42	241	39		A4	8	4	69 mq	258,23 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento è difforme rispetto alle risultanze catastali delle planimetrie depositate presso Agenzia delle Entrate Territorio Lucca. La planimetria catastale non corrisponde per una diversa distribuzione degli spazi interni in conseguenza di realizzazione di nuove pareti divisorie per ricavare un vano ad uso bagno.

Si rende necessaria la presentazione di variazione catastale "DOCFA", con causale diversa distribuzione degli spazi interni, e variazione di toponomastica, al fine di rappresentare correttamente lo stato dei luoghi ed avere corrispondenza catastale. In conseguenza della presentazione della variazione catastale, dovrà essere predisposto anche elaborato planimetrico al fine di censire come BCNC (Bene Comune non Censibile) tutte le parti comuni e su cui il bene detiene diritti di comproprietà quali vano scale comuni, disimpegno condominiale, resede condominiale, terrazzo condominiale e wc condominiale, che attualmente risultano rappresentati nella planimetria catastale in atti.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	532			F1		1493			T	

Corrispondenza catastale

Si specifica che per l'area urbana non esiste una planimetria catastale in quanto non prevista dalla normativa vigente in materia catastale, ma la stessa trova rappresentazione ed è identificata nella mappa catastale "wegis" e pertanto vi è riscontro della corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE, N.313, PIANO 2

Si riferisce che la sottoscritta non ha provveduto ad eseguire le seguenti verifiche:

- indagini mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato e nelle opere realizzate successivamente alla costruzione, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. del 05.12.1997 e successive modifiche ed integrazioni, dei quali pertanto se ne ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica, del quale pertanto si ignora la conformità;
- accertamento e verifiche sul sistema di smaltimento liquami, tuttavia l'amministratore pro-tempore del condominio, ha riferito e riportato per scritto che il fabbricato è allacciato alla pubblica fognatura;
- verifiche specifiche sul sistema di approvvigionamento idrico e l'amministratore pro-tempore ha riferito che il fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale.
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 gennaio 1989 n°13 e successive modifiche ed integrazioni, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione di barriere architettoniche negli edifici privati, in ordine ai quali pertanto si ignora la conformità; riferendo comunque che il fabbricato è sprovvisto di ascensore e che il bene si trova al secondo piano.
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi presentati e rilasciati, riguardanti il fabbricato nel suo complesso di cui il bene ne è porzione, oltre che quelli riguardanti l'unità immobiliare in questione; risultando gli accertamenti eseguiti dalla sottoscritta, mirati a determinare la conformità dello stato dei luoghi a quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti incaricati;

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE

Si precisa che non è stata eseguito rilievo topografico per rilevare e appurare l'effettiva superficie ne è stata eseguita riconfinazione del lotto.

Non sono state eseguite inoltre indagini e saggi del sottosuolo per verificare la presenza di sostanze inquinanti e presenza di sottoservizi che potrebbero esistere a favore di terzi.



PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE, N.313, PIANO 2

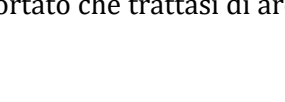
Dalla lettura dell'atto notaio Alberto Giovannini del 10/12/1971 i cui estremi sono riportati nell'area dedicata della presente, è stato rilevato che vi fa corredo all'appartamento in questione : "la comunanza di una striscia di terreno che circonda su tre lati il fabbricato, avente le dimensioni di mt.2,70 sul lato verso il fiume, di mt.1,70 sul lato verso la via del Brennero e di mt.0,60 sul lato verso Ponte a Moriano: a detta striscia di terreno si accede mediante un passo della costante larghezza di mt.3,00 nell'angolo di sud del fabbricato lungo il confine di proprietà di terzi. Detto passo prosegue poi lungo la facciata d est del fabbricato e limitatamente alla sua lunghezza, crea un ampiezza di mt.4,00 comprendendo in tal misura anche la larghezza della striscia di terreno trasferita in proprietà comune".

Nell'atto di acquisto negli esecutati non risulta riportato niente in merito a quanto sopra.



BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE

Dal titolo di provenienza non si rilevano particolari modo d'uso della comproprietà in oggetto. Nel titolo di acquisto degli esecutati è riportato che trattasi di area che circonda il perimetro del fabbricato descritto al bene n°1 e relative pertinenze.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE, N.313, PIANO 2

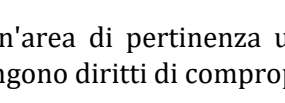
L'appartamento si presenta in modesto stato di conservazione e necessita di alcuni interventi di manutenzione e ammodernamento.



BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE

L'area urbana risulta in parte asfaltata, in parte adibita a verde ed in parte inghiaia e si presenta in normale stato conservativo.

Trattasi nello specifico di un'area di pertinenza utilizzata a livello condominiale da tutti gli eventi diritto, compreso esecutati che detengono diritti di comproprietà di 5824/200000 come da titolo di provenienza.



PARTI COMUNI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE, N.313, PIANO 2

Bene inserito in un contesto condominiale corredato da parti comuni con altre unità immobiliari come risultante dal titolo di provenienza e consistenti in diritti di comproprietà su scale e loggia comune, su una striscia di terreno che circonda su tre lati il fabbricato, su servizi e accessori, corredato da servizio igienico esterno a comune con altri, su ballatoio esterno ed avente accesso da andito. Risulta inoltre corredato dai relativi diritti di comproprietà su tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1117 e seguenti del C.C. Le parti a comune sono rappresentate nella planimetria catastale in atti.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE

I diritti pignorati sono quelli di un bene che risulta essere di pertinenza di un contesto condominiale e pertanto a comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE, N.313, PIANO 2

Il bene verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con tutti i diritti, con le relative quote-parti condominiali, ragioni, accessioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive ivi eventualmente esistenti e come risultante dal titolo di provenienza in capo agli esecutati.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE

Il bene verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con tutti i diritti, con le relative quote-parti condominiali, ragioni, accessioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive ivi eventualmente esistenti, con particolare riferimento alle servitù gravanti l'area distinta dal mappale **** Omissis ****532 del foglio 42**** Omissis ****.(**** Omissis ****), che testualmente si riporta:" servitù di passo ml.2,30 a favore del Condominio delle **** Omissis ****Torrette**** Omissis ****.(**** Omissis ****) di accesso ai terreni posti oltre l'argine del fiume Serchio".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE, N.313, PIANO 2

L'appartamento si presenta in modesto stato di manutenzione e comunque utilizzabile. La struttura portante in elevazione dell'intero fabbricato di cui il bene è porzione è in muratura con copertura in coppi ed embrici, le facciate sono intonacate e tinteggiate. L'appartamento in oggetto è esposto per un fronte sul lato nord, per un fronte ad est e per uno ad ovest. Si accede all'appartamento a mezzo di scale condominiali in pietra, non è presente ascensore ed internamente risulta composto da: cucina, tinello due camere e bagno. L'altezza utile interna non è omogenea in tutti gli ambienti infatti nella cucina è stata rilevata in mt.2,95, nel tinello mt. 3,14 al travicello, in una camera mt.3,16 al travicello, nell'altra camera mt.3,17 al travicello e nel bagno mt. 2,86. Le pareti divisorie interne sono di ridotto spessore, una misurata in cm.7 ed una di 8 cm. La pavimentazione per l'intera unità è in piastrelle di ceramica, il bagno presenta pavimento e rivestimento in ceramica. Nel bagno e nella cucina è presente controsoffitto in legno, mentre negli altri ambienti il soffitto è in travi travicelli e mezzane. Le pareti interne sono tinteggiate, le porte interne in legno ad eccezione della porta del bagno che è legno e vetro e quella di accesso all'unità immobiliare, in metallo e vetro. Gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio e vetro, alcuni con vetro doppio ed altri con vetro semplice, alcuni corredati da

stoini in metallo colo verde ed alcuni privi.

Nella cucina è collocata la caldaia a gas metano e nelle stanze sono presenti termosifoni, ad eccezione del bagno dove è stato posizionato un termo-arredo. Il bagno è privo di finestra ma è presente impianto di aspirazione. L'appartamento è provvisto di impianto elettrico. Per quanto attiene gli impianti esistenti (idraulico elettrico e di riscaldamento) non è stato verificato il loro funzionamento ed inoltre non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica e pertanto ai fini del rendimento energetico, non si è potuto accertare quale categoria di classificazione energetica sia attribuibile al bene e conseguentemente quali siano i costi di gestione.

La superficie utile dell'unità immobiliare rilevata S.I.N è di mq. 54,13.

L'appartamento è corredato da servizio igienico esterno a comune con altri e su ballatoio esterno, i quali ricevono accesso da disimpegno comune posto il tutto al solito piano dove si trova il bene in questione.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE

trattasi di un'area pertinenziale ad uso resede condominiale a servizio del fabbricato condominiale, di cui i beni del punto 1 ne sono porzione in normale stato di manutenzione. L'area in parte risulta asfaltata, in parte a verde ed in parte inghiaia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE, N.313, PIANO 2

L'appartamento al momento del sopralluogo e come riscontrabile da verbale dell' ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI LUCCA PER IL TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCCA, UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI, è risultato essere occupato da uno degli esecutati **** Omissis **** e dai propri familiari coniuge e figli minori **** Omissis ****.

Dai certificati di residenza storici allegati alla procedura e datati 07.09.2023 entrambi gli esecutati risultano residenti nel bene in oggetto.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE

Trattandosi di diritti di proprietà sopra un'area urbana adibita a passaggio pedonale e carrabile per accedere al fabbricato descritto al n°1 oltre che destinata a resede e parcheggio privato del fabbricato predetto, è utilizzata dai soggetti esecutati, dai componenti del loro nucleo familiare oltre che utilizzata dagli altri aventi diritto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE, N.313, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1971 al 31/10/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALBERTO GIOVANNINI	10/12/1971	32440	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Lucca	30/12/1971	9971	8023
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2006 al 28/09/2007	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/10/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca	15/09/2007	20286	11341
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/2007 al 28/09/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca	03/08/2023	13763	10284
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/2007 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			

10/07/2024		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Piva Giampiero di Lucca	28/09/2007	56206	10177
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca	02/10/2007	21276	12003
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/2002 al 31/10/2006	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RASPINI GAETANO	25/02/2002	111724	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Lucca	11/03/2002	4276	3015
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2006 al 28/09/2007	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Lucca	15/09/2007	20286	11341
		Registrazione			

Dal 28/09/2007 al 10/07/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO LUCCA	30/08/2007	76	1687
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PIVA GIAMPIERO	28/09/2007	56206	10177
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca	02/10/2007	21276	12003
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si rileva che la provenienza nel ventennio per il bene di cui al n° 2 è stata ricostruita dalla sottoscritta C.T.U, previa ricerca sulla Conservatoria dei Registri immobiliari di Lucca, in quanto non risulta deposita nel fascicolo e agli atti la certificazione notarile integrativa sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale ai sensi della Legge n°302/1998, in conseguenza del successivo verbale di pignoramento immobili del 19/02/2024.

Si rileva che ai fini della continuità delle trascrizioni, non risulta effettuata accettazione tacita di eredità per il bene di cui al n°2. L'accettazione dell'eredità è stata eseguita e trascritta esclusivamente per il bene di cui al n° 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE, N.313, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 10/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LUCCA il 02/10/2007
Reg. gen. 21277 - Reg. part. 4942
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 120.000,00

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: PIVA GIAMPIERO

Data: 28/09/2007

N° repertorio: 56207

N° raccolta: 10178

Note: L'iscrizione colpisce i diritti di proprietà della quota di 1/1 sopra il bene immobile censito al Catasto Fabbricati Lucca nel foglio **** Omissis ****, e i diritti di proprietà della quota di 5824/200000 sopra il bene censito al Catasto Fabbricati Lucca nel foglio **** Omissis ****.

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Lucca il 02/05/2023

Reg. gen. 7451 - Reg. part. 5476

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il verbale di pignoramento colpisce i diritti di proprietà della quota di 1/1 sopra i beni censiti al Catasto Fabbricati Lucca nel foglio **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

I costi per la cancellazione delle formalità rilevate sui beni a carico della procedura, saranno quelli vigenti al momento in cui avverrà la cancellazione e non quantificabili al momento.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 10/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a LUCCA il 02/10/2007

Reg. gen. 21277 - Reg. part. 4942

Importo: € 240.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 120.000,00

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: PIVA GIAMPIERO

Data: 28/09/2007

N° repertorio: 56207

N° raccolta: 10178

Note: L'iscrizione colpisce i diritti di proprietà della quota di 1/1 sopra il bene immobile censito al Catasto Fabbricati Lucca nel foglio **** Omissis ****. e i diritti di proprietà della quota di 5824/200000 sopra il bene censito al Catasto Fabbricati Lucca nel foglio **** Omissis ****.

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Lucca il 19/02/2024

Reg. gen. 2835 - Reg. part. 2158

Quota: 546/18750

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: nella sezione D della nota di trascrizione è riportato che il pignoramento è esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge.

Oneri di cancellazione

I costi per la cancellazione delle formalità rilevate sui beni a carico della procedura, saranno quelli vigenti al momento in cui avverrà la cancellazione e non quantificabili al momento in maniera puntuale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE, N.313, PIANO 2

In ordine al vigente Regolamento Urbanistico approvato con atto di Consiglio Comunale n°25 del 16 Marzo 2004, e successiva variante a detto Regolamento Urbanistico denominata "Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale" definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 19 del 15.03.2012 e pubblicata sul BURT n°18 il 02.05.2012 il fabbricato è classificato nelle relative N.T.A. all' Articolo 44 - Gli edifici di nuovo regime.

In ordine al PIANO OPERATIVO adottato con delibera di Consiglio Comunale n°103 del 26.10.2021 e pubblicato sul BURT n°45 (parte II°) il 10.11.2021, il fabbricato è classificato nelle relative N.T.A ai seguenti articoli: Articolo 12 Perimetro del Territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi; Articolo 25 Centri di antica formazione (A3). Atlante e disposizioni di dettaglio.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE

In ordine al vigente Regolamento Urbanistico approvato con atto di Consiglio Comunale n°25 del 16 Marzo 2004, e successiva variante a detto Regolamento Urbanistico denominata "Variante Straordinaria di

Salvaguardia del Piano Strutturale" definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 19 del 15.03.2012 e pubblicata sul BURT n°18 il 02.05.2012 l'area urbana censita al Catasto Fabbricati Lucca dal mappale **** Omissis ****532 del foglio 42##) è classificata nelle relative N.T.A. all' Articolo 107 - Aree residenziali di Ponte a Moriano - PM.

In ordine al PIANO OPERATIVO adottato con delibera di Consiglio Comunale n°103 del 26.10.2021 e pubblicato sul BURT n°45 (parte II°) il 10.11.2021, il fabbricato è classificato nelle relative N.T.A. ai seguenti articoli: Articolo 12 Perimetro del Territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi; Articolo 25 Centri di antica formazione (A3). Atlante e disposizioni di dettaglio.

Per il bene in questione è stata inoltrata al comune di Lucca richiesta di certificazione urbanistica in data 11/07/2024.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE, N.313, PIANO 2

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

Nel titolo di provenienza negli esecutati è riportato che la costruzione del fabbricato di maggior mole di cui l'unità abitativa è porzione è stata iniziata anteriormente al 01/09/1967 e che successivamente non è stata oggetto di interventi edilizi o di mutamento di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione.

Da ricerche eseguite presso il comune di Lucca è emerso che l'appartamento dopo l'acquisto da parte degli esecutati è stato oggetto di :

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A) ai sensi dell'articolo 77 comma 6° della Legge Regionale n°3/1/2005 n°1 relativa ad opere consistenti nella realizzazione di un bagno con antibagno oltre a lievi modifiche interne protocollo 2223 del 04/10/2007;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A) ai sensi dell'articolo 77 comma 6° della Legge Regionale n°3/1/2005 n°1 relativa a modifiche interne riguardanti il diverso posizionamento del locale tinello e del locale camera, oltre alla realizzazione di due nuove porte per l'accesso alle camere.

Per opere di manutenzione straordinaria eseguite al fabbricato (CONDOMINIALE) è stata richiesta a nome del CONDOMINIO LE TORRETTE Autorizzazione Edilizia protocollo 57568 del 28/12/1999 rilasciata con il n° 104 il 07/02/2000; è stata richiesta a nome del CONDOMINIO DELLE TORRETTE Manutenzione Straordinaria alle parti comuni dell'edificio condominiale protocollo 2068 dell'anno 2002.

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.

Si riferisce che le parti comuni del fabbricato, di cui il bene in questione detiene diritti, non sono state rilevate in quanto se presenti delle difformità le stesse dovranno essere gestite e trattate a livello condominiale con la compartecipazione di tutti gli aventi diritto.

Per quanto attiene la proprietà esclusiva dell'appartamento, dal rilievo metrico eseguito e confrontato con gli elaborati grafici allegati alla D.I.A 1371/2008, ultimo titolo edilizio presentato a nome degli esecutari, sono emerse delle difformità e degli errori materiali sostanziali delle misure interne dichiarate negli elaborati grafici. Quanto sopra affermato è dimostrabile dalla conformazione dell'unità immobiliare in quanto si tratta di misure che sono ricomprese tra i muri portanti che compongono l'intero fabbricato.

Oltre alle misure lineari riportate erroneamente dall'allora tecnico incaricato, in difformità dal titolo, è stato rilevato che non è presente la parete divisoria interna tra l'ingresso ed il vano cucina, che serve e serviva per il rispetto delle norme igieniche, per disimpegnare il bagno dall'adiacente vano cucina. Vi è anche una differenza dell'altezza interna degli ambienti, dovuta all'apposizione di nuova pavimentazione interna sopra quella esistente.

Sarà pertanto a carico dell'aggiudicatario intentare la presentazione di una pratica di sanatoria, con dichiarazione di esecuzione di opere di adeguamento, consistenti nella realizzazione di una parete divisoria interna per creare un disimpegno tra il bagno e la cucina. Tale soluzione, al momento della redazione della presente, può essere attuata in virtù del vigente decreto Legge n°69 del 29/05/2024, disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica. Il decreto Legge di cui sopra, emana modifiche al Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380. Nel decreto attualmente vigente, l'articolo 36 bis al comma 2, riporta che in sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria, lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti stessi installati.... "omissis". La pratica di sanatoria dovrà contenere anche le errate misure del bene riportate nei titoli edilizi.

Relativamente agli impianti posti a corredo della consistenza immobiliare in oggetto non sono stati verificati. Tuttavia essendo abitato si presuppongono funzionanti e conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della sua realizzazione ma non a quella attualmente vigente. Al momento non è possibile quantificare i costi per l'adeguamento degli stessi alla normativa vigente.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dalle ricerche eseguite presso gli archivi del comune di Lucca è stato rilevato che l'area è stata oggetto di opere in base a:

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' presentata al comune di Lucca il 17 giugno 2003 a nome del CONDOMINIO DELLE TORRETTE ed ivi acquisita al n°1641 di protocollo settore edilizia privata, ed avente per oggetto la pulizia e livellamento del terreno per la realizzazione di parcheggio condominiale;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' presentata al comune di Lucca il 27 febbraio 2007 a nome del CONDOMINIO LE TORRETTE ed ivi acquisita al n°407 di protocollo settore edilizia privata, ed avente per oggetto la realizzazione di asfalto drenante a porzione di terreno adibito a viabilità e parcheggio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE, N.313, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 441,01

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il bene è inserito in contesto condominiale dove è presente amministratore di condominio, regolamento di condominio e tabelle millesimali. In virtù di ciò esistono pertanto vincoli ed oneri condominiali così come risultanti dal regolamento di condominio in essere.

Da informazioni assunte dall'amministratore pro tempore, nella figura del geometra **** Omissis ****, ricevute a mezzo mail in data 17.06.2024, si rileva che in pari data, non esistono spese straordinarie deliberate e che esistono invece spese di gestione ordinaria scadute e a carico degli esecutati, per un'importo di €.398,43. Nella comunicazione ricevuta, viene riportato che trattasi di rate scadute ma il bilancio scadente il 30.04.2024 non risultava essere ancora approvato e pertanto la cifra precisa e puntuale sarà possibile conoscerla solo dopo la sua approvazione.

Si ritiene pertanto che la cifra indicata, sia da considerarsi indicativa e la stessa, in conseguenza della chiusura del bilancio, potrebbe subire delle variazioni in più o meno.

Per quanto attiene le spese di gestione ordinaria, l'amministratore riferisce che non è possibile fornire una cifra fissa e che quelle approvate per la gestione anno 2023/2024 sono ammontate ad €.441,01 ed ogni anno possono essere diverse sia maggiori che minori in base all'approvazione del bilancio preventivo che può o meno prevedere opere di ordinaria e/o straordinaria manutenzione.

I millesimi di proprietà generale spettanti al bene sono 29,120.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Nazionale, n.313, piano 2

I diritti della piena proprietà della quota di 1/1 sopra un modesto appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato condominiale, in comune di Lucca via Nazionale n. 313, località "Le Torrette", frazione Saltocchio. L'appartamento è composto da ingresso, bagno, cucina, tinello e due camere, corredato da servizio igienico esterno a comune con altri, ballatoio esterno ed avente accesso da andito. Corredato dai relativi diritti di comproprietà su scale e loggia comune, nonché dai relativi diritti di comproprietà su di una striscia di terreno che circonda su tre lati il fabbricato. Corredato altresì dai relativi diritti di comproprietà su tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 1117 e seguenti del c.c. Il condominio è situato a circa mt. 500 dal centro della frazione di Ponte a Moriano (comune di Lucca), e circa km 2,50 dal centro della frazione di Marlia (comune di Capannori - LU). Entrambi i centri delle due frazioni suddette sono dotati di scuole primarie e di tutti i servizi di prima necessità, quali negozi, supermercati, farmacie, stazione ferroviaria, autobus di linea, che permettono la comunicazione con il centro della città di Lucca, dalla quale dista circa km 7.00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 241, Sub. 39, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 82.656,00

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione con altri beni simili.

L'appartamento dovrà essere oggetto di sanatoria per regolarizzare le difformità rilevate e pertanto dal valore complessivo assegnato al medesimo è stata decurtata una percentuale per far fronte alle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per intentare la legittimazione sotto il profilo edilizio. E' stato inoltre applicata una percentuale per rischio assunto per mancata garanzia e dall'importo sono state detratte le spese condominiali insolute e comunicate dell'amministratore a mezzo mail.

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Nazionale

I diritti di comproprietà pari a 5824/200.000 millesimi su un area urbana, che nello specifico è un appezzamento di terreno adibito a resede del condominio ed accesso allo stesso, oltre che adibito e utilizzato come parcheggio privato ad uso dei condomini. Il lotto di terreno della superficie catastale complessiva di mq.1493, è di natura pianeggiante e di forma irregolare e riceve accesso carrabile e pedonabile attraverso passo posto sul lato est lungo la via Nazionale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 532, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (11648/400000)

Valore di stima del bene: € 1.996,65

Il metodo di stima utilizzato risulta già dall'elaborato al punto dedicato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lucca (LU) - Via Nazionale, n.313, piano 2	68,88 mq	1.200,00 €/mq	€ 82.656,00	100,00%	€ 82.656,00
Bene N° 2 - Area urbana Lucca (LU) - Via Nazionale	7,83 mq	255,00 €/mq	€ 1.996,65	100,00%	€ 1.996,65
Valore di stima:					€ 84.652,65

Valore di stima: € 84.652,65

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Spese condominiali insolute	398,43	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 58.858,43

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dei beni, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli, servitù attive e passive, dati metrici, situazione del mercato in riferimento alla domanda e all'offerta al momento di stima.

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 a metro quadro che il valore complessivo, tenendo altresì conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire ai beni oggetto della presente perizia.

Il criterio di stima utilizzato è quello per comparazione con beni simili utilizzando come parametro di confronto il metro quadro di superficie lorda (S.E.L.)

Si tratta di una metodologia che al di là dell'oggettiva difficoltà in ordine al reperimento di beni aventi caratteristiche simili e quindi paragonabili a quello oggetto di valutazione, offre la possibilità di individuare un'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da stimare, grazie anche all'ausilio delle banche dati istituzionali che rappresentano un'affidabile riferimento per l'individuazione del valore medio di un bene in una determinata zona.

Tale valore medio viene poi affinato mediante la ricerca dei beni effettivamente comparabili con quello da stimare, oggetto di recenti compravendite e appartenente allo stesso segmento di mercato.

Le peculiarità di ogni singolo immobile vengono tenute nel debito conto, in quanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato, il valore unitario del parametro di riferimento, viene opportunamente modificato prendendo in considerazione gli elementi che influenzano e che sono peculiarità di ogni singolo bene. Ad esempio gli elementi che influenzano sono: il contesto di ubicazione (residenziale, commerciale, artigianale) le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione, la possibilità di ristrutturazione, la destinazione urbanistica, la situazione di mercato (rapporto domanda-offerta) eventuali altri comodi o scomodi che influenzano il valore di mercato facendolo discostare da quello medio (esempio particolare panoramicità o al contrario ubicazione in un tratto di strada con particolare traffico, vicinanza a grandi vie di comunicazione ecc...ecc...).

Si giunge così alla determinazione del più probabile "valore di mercato", cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto, può essere compravenduta alla data di stima. Per determinare il più probabile "valore di mercato", la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dalla scrivente sono risultate quelle in appresso descritte, precisando che, i parametri metrici adottati e meglio descritti nel proseguo, sono stati assunti esclusivamente come indizi atti a comporre assieme ad altri elementi, il valore finale a "corpo". Le fasi sono:

- accertamento ed analisi dei beni oggetto di stima;
- analisi di mercato immobiliare ed individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali, secondarie e prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dei beni da stimare;
- confronto dei dati rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie ed operatori di mercato, confronto con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in annunci immobiliari, oltre che ricerca di atti di recenti compravendite;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio determinato.

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

L'esperta a titolo informativo ha controllato anche i dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate Territorio, riferite all'ultimo semestre disponibile, per estrapolare il valore al mq. attribuito ai beni in quella zona.

Le fonti di informazioni consultate sono catasto di Lucca per beni in Lucca, conservatoria dei Registri Immobiliari, ufficio tecnico del comune di Lucca ed annunci immobiliari per i beni simili in zona dove è ubicato il bene.

Dalla ricerca sulla Conservatoria sono stati rintracciati due atti compravendita per beni posti nel solito fabbricato. Il primo atto di compravendita è del 17.04.2023 stipulato dal notaio **** Omissis **** il secondo atto rintracciato è del 17.04.2022 stipulato dal notaio **** Omissis ****.

I valori delle quotazioni OMI dell'agenzia delle entrate riferite al secondo semestre 2023 riportano valori per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazioni variabili da un minimo di €.1000,00 ad un valore massimo di €.1450,00 per superficie lorda.

Sono stati rintracciati anche in pubblicità immobiliare in vendita immobili in zona con le stesse caratteristiche di quello in oggetto, posti in vendita ad un prezzo variabile da €.1200,000 ad €.1250,00 al mq.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rileva che nel fascicolo non è stata rintracciata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n°302/1998 per il mappale 532 del foglio 42 e non risulta neppure eseguita e trascritta l'accettazione tacita di eredità per il predetto bene.

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lencioni Simonetta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 27/09/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale mapp.241_sub.39 (Aggiornamento al 05/09/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa
- ✓ N° 1 Google maps - Aerofotogrammetrico
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Stato Autorizzato
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Stato attuale
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Stato sovrapposto
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - D.I.A. n.1371/2008
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elenco Sintetico Esecutati Conservatoria



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Nazionale, n.313, piano 2

I diritti della piena proprietà della quota di 1/1 sopra un modesto appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato condominiale, in comune di Lucca via Nazionale n. 313, località "Le Torrette", frazione Saltocchio. L'appartamento è composto da ingresso, bagno, cucina, tinello e due camere, corredato da servizio igienico esterno a comune con altri, ballatoio esterno ed avente accesso da andito. Corredato dai relativi diritti di comproprietà su scale e loggia comune, nonché dai relativi diritti di comproprietà su di una striscia di terreno che circonda su tre lati il fabbricato. Corredato altresì dai relativi diritti di comproprietà su tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 1117 e seguenti del c.c. Il condominio è situato a circa mt. 500 dal centro della frazione di Ponte a Moriano (comune di Lucca), e circa km 2,50 dal centro della frazione di Marlia (comune di Capannori - LU). Entrambi i centri delle due frazioni suddette sono dotati di scuole primarie e di tutti i servizi di prima necessità, quali negozi, supermercati, farmacie, stazione ferroviaria, autobus di linea, che permettono la comunicazione con il centro della città di Lucca, dalla quale dista circa km 7.00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 241, Sub. 39, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In ordine al vigente Regolamento Urbanistico approvato con atto di Consiglio Comunale n°25 del 16 Marzo 2004, e successiva variante a detto Regolamento Urbanistico denominata "Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale" definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 19 del 15.03.2012 e pubblicata sul BURT n°18 il 02.05.2012 il fabbricato è classificato nelle relative N.T.A. all' Articolo 44 - Gli edifici di nuovo regime. In ordine al PIANO OPERATIVO adottato con delibera di Consiglio Comunale n°103 del 26.10.2021 e pubblicato sul BURT n°45 (parte II°) il 10.11.2021, il fabbricato è classificato nelle relative N.T.A ai seguenti articoli: Articolo 12 Perimetro del Territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi; Articolo 25 Centri di antica formazione (A3). Atlante e disposizioni di dettaglio.

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Nazionale

I diritti di comproprietà pari a 5824/200.000 millesimi su un area urbana, che nello specifico è un appezzamento di terreno adibito a resede del condominio ed accesso allo stesso, oltre che adibito e utilizzato come parcheggio privato ad uso dei condomini. Il lotto di terreno della superficie catastale complessiva di mq.1493, è di natura pianeggiante e di forma irregolare e riceve accesso carrabile e pedonabile attraverso passo posto sul lato est lungo la via Nazionale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 532, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (11648/400000) Destinazione urbanistica: In ordine al vigente Regolamento Urbanistico approvato con atto di Consiglio Comunale n°25 del 16 Marzo 2004, e successiva variante a detto Regolamento Urbanistico denominata "Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale" definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 19 del 15.03.2012 e pubblicata sul BURT n°18 il 02.05.2012 l'area urbana censita al Catasto Fabbricati Lucca dal mappale **** Omissis ****532 del foglio 42##) è classificata nelle relative N.T.A. all' Articolo 107 - Aree residenziali di Ponte a Moriano - PM. In ordine al PIANO OPERATIVO adottato con delibera di Consiglio Comunale n°103 del 26.10.2021 e pubblicato sul BURT n°45 (parte II°) il 10.11.2021, il fabbricato è classificato nelle relative N.T.A ai seguenti articoli: Articolo 12 Perimetro del Territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi; Articolo 25 Centri di antica formazione (A3). Atlante e disposizioni di dettaglio. Per il bene in questione è stata inoltrata al comune di Lucca richiesta di certificazione urbanistica in data 11/07/2024.

Prezzo base d'asta: € 58.858,43

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.858,43

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Via Nazionale, n.313, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 241, Sub. 39, Categoria A4	Superficie	68,88 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in modesto stato di conservazione e necessita di alcuni interventi di manutenzione e ammodernamento.		
Descrizione:	I diritti della piena proprietà della quota di 1/1 sopra un modesto appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato condominiale, in comune di Lucca via Nazionale n. 313, località "Le Torrette", frazione Saltocchio. L'appartamento è composto da ingresso , bagno, cucina, tinello e due camere, corredato da servizio igienico esterno a comune con altri, ballatoio esterno ed avente accesso da andito. Corredato dai relativi diritti di comproprietà su scale e loggia comune, nonché dai relativi diritti di comproprietà su di una striscia di terreno che circonda su tre lati il fabbricato. Corredato altresì dai relativi diritti di comproprietà su tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 1117 e seguenti del c.c. Il condominio è situato a circa mt. 500 dal centro della frazione di Ponte a Moriano (comune di Lucca), e circa km 2,50 dal centro della frazione di Marlia (comune di Capannori - LU). Entrambi i centri delle due frazioni suddette sono dotati di scuole primarie e di tutti i servizi di prima necessità, quali negozi, supermercati, farmacie, stazione ferroviaria, autobus di linea, che permettono la comunicazione con il centro della città di Lucca, dalla quale dista circa km 7.00.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento al momento del sopralluogo e come riscontrabile da verbale dell' ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI LUCCA PER IL TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCCA, UFFICIO ESECUCIONI IMMOBILIARI, è risultato essere occupato da uno degli esecutati **** Omissis **** e dai propri familiari coniuge e figli minori **** Omissis ****. Dai certificati di residenza storici allegati alla procedura e datati 07.09.2023 entrambi gli esecutati risultano residenti nel bene in oggetto.		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Via Nazionale		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	11648/400000
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 532, Categoria F1	Superficie	7,83 mq
Stato conservativo:	L'area urbana risulta in parte asfaltata, in parte adibita a verde ed in parte inghiaia e si presenta in normale stato conservativo. Trattasi nello specifico di un'area di pertinenza utilizzata a livello condominiale da tutti gli eventi diritto, compreso esecutati che detengono diritti di comproprietà di 5824/200000 come da titolo di provenienza.		
Descrizione:	I diritti di comproprietà pari a 5824/200.000 millesimi su un area urbana, che nello specifico è un appezzamento di terreno adibito a resede del condominio ed accesso allo stesso, oltre che adibito e utilizzato come parcheggio privato ad uso dei condomini. Il lotto di terreno della superficie catastale		

	complessiva di mq.1493, è di natura pianeggiante e di forma irregolare e riceve accesso carrabile e pedonabile attraverso passo posto sul lato est lungo la via Nazionale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Trattandosi di diritti di comproprietà sopra un'area urbana adibita a passaggio pedonale e carrabile per accedere al fabbricato descritto al n°1 oltre che destinata a resede e parcheggio privato del fabbricato predetto, è utilizzata dai soggetti eseguiti, dai componenti del loro nucleo familiare oltre che utilizzata dagli altri aventi diritto.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE, N.313, PIANO 2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LUCCA il 02/10/2007
Reg. gen. 21277 - Reg. part. 4942
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Spese: € 120.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: PIVA GIAMPIERO
Data: 28/09/2007
N° repertorio: 56207
N° raccolta: 10178
Note: L'iscrizione colpisce i diritti di proprietà della quota di 1/1 sopra il bene immobile censito al Catasto Fabbricati Lucca nel foglio **** Omissis ****, e i diritti di proprietà della quota di 5824/200000 sopra il bene censito al Catasto Fabbricati Lucca nel foglio **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Lucca il 02/05/2023
Reg. gen. 7451 - Reg. part. 5476
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il verbale di pignoramento colpisce i diritti di proprietà della quota di 1/1 sopra i beni censiti al Catasto Fabbricati Lucca nel foglio **** Omissis ****.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LUCCA (LU) - VIA NAZIONALE

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LUCCA il 02/10/2007
Reg. gen. 21277 - Reg. part. 4942
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00

Spese: € 120.000,00

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: PIVA GIAMPIERO

Data: 28/09/2007

N° repertorio: 56207

N° raccolta: 10178

Note: L'iscrizione colpisce i diritti di proprietà della quota di 1/1 sopra il bene immobile censito al Catasto Fabbricati Lucca nel foglio **** Omissis ****. e i diritti di proprietà della quota di 5824/200000 sopra il bene censito al Catasto Fabbricati Lucca nel foglio **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Lucca il 19/02/2024

Reg. gen. 2835 - Reg. part. 2158

Quota: 546/18750

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: nella sezione D della nota di trascrizione è riportato che il pignoramento è esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge.