

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Giulio Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2025 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: C
Partita IVA: 045701
Via

contro

Codice fiscale: S

Codice fiscale: S



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2025 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 99.600,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



All'udienza del 30/07/2025, il sottoscritto Geom. Di Giulio Luigi, con studio in Via Romana Est, 54 - 55016 - Porcari (LU), email luigidigiulio13@gmail.com, PEC luigi.digiulio1@geopec.it, Tel. 3483636232, Fax 0583295696, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2025 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) - Piazza Unità D'Italia 31, piano T-1

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 su un appartamento posto al piano primo corredato al piano terra, da cantina esclusiva e vano comune ad uso lavatoio facente parte di un fabbricato condominiale elevato su cinque piani compreso il terrestre, posto in Piazza Unità d'Italia, 31 San Vito, Lucca, adibita in parte a parcheggio e zone a verde.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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) - Piazza Unità D'Italia 31, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vista la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale ai sensi della Legge n.302/1998 ex art.567 c.p.c. estratta dal fascicolo telematico si può affermare che risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- ## : (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: §

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Visto l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio si comunicano le presenti annotazioni:

- Con provvedimento del Tribunale di Lucca in data n. NRG è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto
- Con sentenza del Tribunale di Lucca, n. 5 in data è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto

CONFINI

- L'appartamento confina rispettivamente: a nord e a sud aria su resede comune, ad ovest vano scala comune condominiale salvo se altri più giusti e recenti confini.
- La cantina al piano terra confina rispettivamente: a nord disimpegno ad uso accesso comune alle cantine, a sud aria su resede comune, ad est beni a salvo se altri più giusti e recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	3,00 m	1
Veranda	5,80 mq	5,80 mq	0,95	5,51 mq	0,00 m	
Terrazza	3,70 mq	3,70 mq	0,25	0,93 mq	0,00 m	
Cantina	9,80 mq	9,80 mq	0,20	1,96 mq	2,00 m	
Totale superficie convenzionale:				85,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La misurazione della superficie principale dell'appartamento è stata effettuata mediante il calcolo della Superficie Interna Lorda (S.I.L.) intesa come area dell'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml.1,5 dal pavimento, ed include lo spessore dei muri interni e dei tramezzi, i pilastri, e lo spazio interno di circolazione, rapportata ai seguenti coefficienti correttivi:

a) Appartamento 1

La misurazione della superficie secondaria è stata effettuata applicando lo stesso criterio per il calcolo della Superficie Interna Lorda (S.I.L.) rapportata ai seguenti coefficienti correttivi:

- a) - Veranda coperta 0,95;
- b) - Balcone scoperto 0,25
- c) - Cantina esclusiva 0,20

L'appartamento si raggiunge da scala interna condominiale realizzata in muratura rivestita in marmo e si compone di ingresso, cucina, sala, bagno, ripostiglio, e due camere per una superficie complessiva di circa mq. 77 con h. int. ml. 3,00 oltre a veranda chiusa di mq. 5,8, terrazzo aperto di mq. 3,7 e cantina esclusiva al piano terreno di circa mq. 9,8 con h. int. ml.2 dove si trova un vano adibito a lavatoio comune condominiale di mq.10 non più in uso.

Internamente i pavimenti sono in gres e/o graniglia con pareti intonacate e tinteggiate, bagno completo degli arredi minimi, con porte in legno tamburato, finestre in legno protette da avvolgibili anch'essi in legno. L'impianto elettrico è sotto traccia con quadretto salvavita posto nel ripostiglio. La caldaia murale posta sulla veranda è alimentata a metano e fornisce acqua calda ai sanitari e alla cucina mentre il riscaldamento è garantito da una stufa ad aria alimentata a metano posta nel disimpegno centrale. L'appartamento è allacciato alle pubbliche utenze di acqua, luce e gas metano oltre allo scarico delle acque reflue.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- L'appartamento risulta intestato al giusto conto al soggetto esecutato per i diritti di piena proprietà e la quota 1/1
- Variazione Toponomastica del 23.06.2023 - Pratica n. LU0057801 in atti dal 23.06.2023 Variazione Toponomastica (n.57801.1/2023)
- Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 15.05.1986 in atti dal 22.03.1996 Ampliamento (n.7279.1/1986)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	113	303	9		A3	8	6 vani	94 mq	402,84 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo effettuato all'appartamento e alla cantina in data 06.10.2025 e da un confronto con la Planimetria catastale non si evidenziano difformità al documento suddetto, pertanto l'immobile risulta catastalmente conforme.

Si precisa che l'intero fabbricato è privo di Elaborato Planimetrico e di Elenco Subalterni assegnati

PRECISAZIONI

Dai documenti rilasciati da A.T.E.R. non è stato possibile rintracciare il "Certificato di Abitabilità/Agibilità" in quanto il fabbricato risulta costruito in tempi remoti.

PATTI

PATTI

L'immobile oggetto di stima si intende valutato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutti gli annessi e connessi; adiacenze, dipendenze e pertinenze; diritti azioni e ragioni; servitù attive e passive; con la relativa quota - parte condominiale; così come è allo stato attuale

VINCOLI E PATTI

Derivanti da "Atto di Compravendita" ai rogiti Notaio M. D. Biserni del 06 novembre 1998 Repertorio 44.843 trascritto in data 12.11.1998 al n.11058 di Registro Particolare in cui all'articolo 7) così recita:

- Per un periodo di tempo di dieci anni dalla data di registrazione del presente atto, l'alloggio non potrà essere alienato neppure parzialmente dalla parte acquirente a nessun titolo, né potrà essere modificata la destinazione d'uso.

- Decorso il termine di cui al primo comma, qualora il proprietario intenda vendere l'alloggio, deve darne comunicazione all'A.T.E.R. con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario.

- Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, da quantificare in ogni caso in denaro, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito di esercitare o meno il diritto di prelazione.

- L'A.T.E.R. deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario offrendo condizioni uguali a

quelle comunicategli.

- Dove il diritto di prelazione sia esercitato, il versamento del prezzo di acquisto, deve essere effettuato entro il termine di quarantacinque giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione alla comunicazione da parte dell'A.T.E.R.....
- Ogni atto stipulato in violazione dei divieti di cui sopra è nullo.

STATO CONSERVATIVO

Considerato l'anno di costruzione del fabbricato risalente al 1958 si può affermare che l'appartamento oggetto di perizia si presenta in buone condizioni di manutenzione e non sono state riscontrate infiltrazioni o stati di umidità che avrebbero diminuito il pregio e il valore dell'immobile.

PARTI COMUNI

Il fabbricato è 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 codice civile, come la resede esterna, ingresso, vano scala, disimpegno cantine, locale lavatoio, scala di accesso ed altre parti comuni condominiali meglio indicate nel regolamento di condominio.

All'interno del fabbricato vige il Regolamento di Condominio e la parte acquirente subentra accettando in ogni sua parte il suddetto regolamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Tutti i lavori eseguiti durante la costruzione del fabbricato per dotarlo di impianti, forniture e scarichi sono stati realizzati con criterio unitario, pertanto esistono fra le singole unità che compongono il palazzo reciproche servitù attive e passive che per legge, regolamento, uso, consuetudine o per lo stato dei luoghi, si formano tra loro nello stesso edificio come accessi, aree esterne, vedute, cavi sotterranei, tubazioni di ogni tipo, scarichi, forniture, distanze inferiori a quelle legali, ed altro ancora non espressamente riportato in perizia. L'immobile è sottoposto ai vincoli urbanistici edificatori previsti nel vigente Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico, N.T.A. e Regolamento Edilizio del Comune di Lucca.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato costruito in muratura portante, solai in latero-cemento, pareti divisorie in forati, solai inclinati di copertura con manto in cotto, canali di gronda e discendenti in rame, completamente intonacato e tinteggiato ad eccezione del piano terreno lasciato con mattoni a faccia vista.

Internamente l'appartamento si presenta con altezza di circa ml. 3 con pavimenti in gres o graniglia, pareti intonacate e tinteggiate, bagno completo degli arredi minimi necessari, porte in legno tamburato, finestre in legno protette da avvolgibili, con veranda chiusa da profilati in alluminio anodizzato, e portoncino d'ingresso il legno.

L'impianto elettrico è incassato nella muratura con quadretto salvavita posto nel ripostiglio, caldaia murale

ubicata in veranda alimentata a metano che fornisce acqua calda ai sanitari e alla cucina, con riscaldamento garantito da una stufa alimentata a metano posta nel centro del disimpegno che produce aria calda a tutto l'appartamento che risulta privo di radiatori.

L'abitazione risulta allacciata alle pubbliche utenze di acqua, luce, metano e scarico acque reflue condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo eseguito in data 06.10.2025, l'appartamento era occupato dalla sig.ra [] con la famiglia pertanto può dirsi libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Alla sig.ra [], la piena proprietà per i diritti pari all'intero 1/1 su un appartamento censito in Comune di Lucca, Foglio, 113 particella, 303 sub.9 sono pervenuti mediante i seguenti titoli:

- Accettazione Tacita di Eredità, a seguito Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Lucca, in data [] Rep. n. [] 4, trascritto a Lucca il [] 5 al n. [] di Registro Particolare, a favore [] [], nata a [] il [] Cod. Fiscale [] [] per il diritto di proprietà e la quota 1/1 contro la madre [] nata a Lucca il [] e deceduta in data [] 3 Cod. Fiscale [] [] su un appartamento censito in Comune di Lucca, Foglio, 113 particella, 303 sub. 9.

- Dichiarazione di Successione, presentata a Lucca, il [] 9 al n. [] Vol. [] ed ivi trascritta il [] al n. [] di Registro Particolare, in morte della madre [] nata a Lucca il [] 1, Cod. Fiscale [] deceduta in data 08. [] a favore [] [] per il diritto di proprietà e la quota 1/1 su un appartamento censito in Comune di Lucca, Foglio, 113 particella, 303 sub. 9. (Voltura d'ufficio del 10.02.2001 - Istanza 60918/2019, Voltura n.6526.1/2019 Pratica n.LU0061056 in atti dal 29.08.2019)

(Si precisa che la data di registrazione risulta 02.09.2019 anziché 12.09.2019 come riportato in relazione notarile)

- A [] come sopra rappresentata, il diritto di proprietà per la quota 1/1 e a [] nato a Lucca il [] Cod. Fiscale [] il diritto di abitazione per la quota 1/1, sono pervenuti per Successione Testamentaria, emessa dall'Agenzia delle Entrate di Lucca, il [] [] Rep. [] trascritta il [] [], al numero di Reg. Particolare [] [] in morte della madre nata a Lucca, il [] l. Fiscale [] [], deceduta il [] [], per diritti di piena proprietà e la quota 1/1 su un appartamento censito in Comune di Lucca, Foglio 113 particella 303 sub. 9. (Voltura d'ufficio del 04.11.2023. Riunione di diritti ex Lege - Ricongiungimento automatico di abitazione -

- A (), come sopra rappresentato, i diritti di proprietà e la quota di 84/100 e l () come sopra identificata, i diritti di proprietà e la quota di 16/100 sono pervenuti mediante Denuncia di Successione in morte della madre () (), come sopra rappresentata, deceduta il 1 () l per la piena proprietà e la quota 1/1, emessa dall'Ufficio del Registro di Lucca, il () Repertorio trascritta a Lucca, il () numero () di Reg. Particolare su un appartamento censito in Comune di Lucca, Foglio, 113 particella, 303 sub. 9.

- Con atto di Deposito e Pubblicazione di Testamento Olografo - Acquiescenza a Disposizioni Testamentarie, ai rogiti Notaio M. D. Biserni Rep. 53.974 del 02.03.2001, registrato a Lucca il 16.03.2001 al n.1.223 Vol. E ed ivi trascritto il 16.03.2001 al n.2.691 di Registro Particolare, viene trascritto il "Verbale di Pubblicazione Testamento" olografo contro la sig.ra () per il diritto di Proprietà e la quota 1/1, suddivisa per il diritto di Abitazione e la quota 1/1 a favore del figlio () (), e per il diritto di Proprietà e la quota 1/1 a favore della figlia () ()

Successiva trascrizione del () Reg. Particolare, n. () in cui viene disposta "Acquiescenza a disposizioni testamentarie" a favore della sig.ra () () a Lucca, il () Cod. Fiscale () (), deceduta il () per il diritto di proprietà e la quota 1/1 contro () () a nata a Lucca il () () (), nato a Lucca il () () () nata a Lucca il () () () nato a Lucca il () () () nato a Lucca il () () () per il diritto di proprietà e la quota di 1/5 ciascuno su un appartamento censito in Comune di Lucca, Foglio, 113 particella, 303 sub. 9.

- Ad () () la piena proprietà è pervenuta con atto di compravendita ai rogiti Notaio M. D. Biserni Rep. 44.843 del 06.11.1998 Registrato a Lucca il 23.11.1998 al n.3163 ed ivi trascritto il 12.11.1998 al n.11.058 di Reg. Particolare, mediante il quale la società A.T.E.R. di Lucca, con sede in Lucca Cod. Fiscale 00230630469 cede e vende alla sig.ra () () nata a Lucca, il () () Cod. Fiscale () () (), che accetta ed acquista la piena proprietà e la quota pari all'intero 1/1 su un appartamento corredato di vano ad uso cantina esclusiva e di un locale comune ad uso lavanderia al piano terreno, censito in Comune di Lucca, al Foglio 113 mappale 303 sub. 9

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 16/02/2009
Reg. gen. 2793 - Reg. part. 539
Quota: 1/1
Importo: € 158.000,00
A favore di () () NK
Contro ## () () ##
Capitale: € 7
Percentuale interessi: () () %
Rogante:
Data: 12/02/2009
N° repertorio: 75657

Trascrizioni• **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca il 27/05/2025

Reg. gen. 8750 - Reg. part. 6602

Quota: 1/1

A favore di I

Contro ## , #

Note: Formalità a carico della procedura

Da una ricerca svolta presso l'Agenzia Delle Entrate, Ufficio Provinciale, Servizio di Pubblicità Immobiliare a nome della Sig.ra , nata a Lucca (LU) il , Codice Fiscale :

risultano le seguenti formalità

- Iscrizione Ipoteca Volontaria Reg. Part. 539 del 16.02.2009 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, ai rogiti Notaio Maria Daniela Biserni Rep. 75.657 del 12.02.2009 a favore < in qualità di Creditore Ipotecario, con sede in Milano (MI), Codice Fiscale . contro > a in qualità di Debitore Ipotecario, nata il a Lucca, Codice Fiscale , per un totale di €. 158.000,00 di cui €. 79.000,00 di capitale gravante per il diritto di proprietà e la quota 1/1 su appartamento posto in Comune di Lucca, censito al Catasto Fabbricati nel Foglio, 113 particella, 303 sub.9.

- Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili Reg. Part. 6602 del 27.05.2025, emesso da Uff. Giud. del Tribunale di Lucca cod. Fisc. 80005990462 in data 29.04.2025 Rep. 1.896, a favore 'A. con sede in , Codice Fiscale contro S ,lla nata in data

a Lucca, Codice Fiscale A, gravante per il diritto di proprietà e la quota 1/1 sul appartamento posto in Comune di Lucca, censito al Catasto Fabbricati nel Foglio, 113 particella, 303 sub.9.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione, ricade all'interno del Regolamento Urbanistico, in Zona Omogenea B "Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A" comprese fra l'art.105) e l'art. 111) Aree Residenziali, in particolare l'immobile rientra nell'art. 108 "Aree residenziali della città lineare - PL" disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Permesso di Costruire Prot. Uff. Tec. n.35/1958 ottenuto su istanza del 18 Gennaio 1958 e rilasciato il 05 Marzo 1959 avente ad oggetto la "Costruzione di 9 fabbricati per complessivi centoquaranta alloggi"

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.3485 del 01.06.2001 presentata il 29/05/1986 Protocollo n. 26.267 a nome I.A.C.P. Istituto Autonomo Case Popolari, a seguito "Lavori di tamponatura di un terrazzo e conseguente



realizzazione della veranda" oblazione dovuta ed interamente pagata con bollettino n.25 presso l'Ufficio Postale di Lucca, Succursale 7 in data 16 aprile 1986 per €. 200.000.

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.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 06.10.2025 ed il confronto fra la Planimetria catastale e l'Elaborato tecnico riferito al Permesso a Costruire e alla Domanda di Sanatoria rilasciata, non sono emerse difformità

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.576,24

Vincoli Condominiali - Parti Comuni

Tutti i lavori compiuti per realizzare il fabbricato sono stati realizzati con criterio unitario, pertanto esistono fra le singole unità che compongono l'immobile reciproche servitù attive e passive che per legge, regolamento, uso, consuetudine o per lo stato dei luoghi, si formano tra loro nello stesso edificio anche in corso di costruzione come accessi, aree esterne, vedute, cavi sotterranei, tubazioni di ogni tipo, scarichi, forniture, allacci, distanze inferiori a quelle legali, ed altro ancora non espressamente riportato in perizia. L'immobile è sottoposto ai vincoli urbanistici edificatori previsti nel vigente Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico, N.T.A. e Regolamento Edilizio del Comune di Lucca.

Vincoli Condominiali

Il fabbricato è sottoposto alle disposizioni di legge come previsto nel Codice Civile, articolo n.1117 del Capo II, Condominio negli Edifici.

- L'appartamento è corredato di un vano ad uso lavatoio comune condominiale posto al piano terreno. All'interno del palazzo vige il regolamento di condominio applicato dall'amministratore delegato che, a seguito di richiesta estratto conto presentata dallo scrivente, a nome della sig.ra _____, è emerso che la titolare alla data del 23.12.2025 è debitrice nei confronti del condominio di €. 4.576,24 per spese dovute dal 31.08.2025 al 31.12.2025.

- Si precisa che ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle disposizione di attuazione del Codice Civile, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

VINCOLI

Nascenti da atto ai rogiti Notaio M. D. Biserni, Rep. 44.843 del 06.11.1998 in cui recita:

Art. 7) Per un periodo di tempo di dieci anni dalla data di registrazione del presente atto, l'alloggio non potrà essere alienato neppure parzialmente dalla parte acquirente a nessun titolo, né potrà essere modificata la destinazione d'uso. Decorso il termine di cui al primo comma, qualora il proprietario intenda vendere l'alloggio, deve darne comunicazione all'A.T.E.R. con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario.

Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, da quantificare in ogni caso in denaro, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito di esercitare o meno il diritto di prelazione.

L'A.T.E.R. deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

Dove il diritto di prelazione sia esercitato, il versamento del prezzo di acquisto, deve essere effettuato entro il termine di quarantacinque giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione alla comunicazione da parte dell'A.T.E.R.... Ogni atto stipulato in violazione dei divieti di cui sopra è nullo.

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) - Piazza Unità D'Italia 31, piano T-1
Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 su un appartamento posto al piano primo corredato al piano terra, da cantina esclusiva e vano comune ad uso lavatoio facente parte di un fabbricato condominiale elevato su cinque piani compreso il terrestre, posto in Piazza Unità d'Italia, 31 San Vito, Lucca, adibita in parte a parcheggio e zone a verde.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 113, Part. 303, Sub. 9, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 130.235,00
Per determinare il prezzo base d'asta definito il "Valore più probabile di mercato" il sottoscritto ha svolto alcune indagini comparative su immobili simili tenuto conto dei prezzi a corpo o al mq. forniti da:
 - Borsino Immobiliare stime on-line;
 - Valori O.M.I. tratti dalla Banca dati dell'Agenzia Delle Entrate;
 - Agenzie immobiliari ubicate in zona
 - Comparabile: Atto di compravendita ai rogiti Notaio Giampiero Piva, Rep. 73.909 del 20.11.2024 Trascritto in data 25.11.2024 Registro Particolare 15.035 in cui si tratta la vendita della proprietà di un appartamento posto nel medesimo palazzo.

Ottenuta una valutazione puramente indicativa calcolata in modo automatizzato dai programmi software di Borsino Immobiliare, in cui sono stati indicati la Provincia Lucca, Zona San Vito, Tipologia Economico, Superficie coperta mq.85, stato conservativo buono, con inserito il piano, i balconi e la cantina esclusiva, il programma ha fornito dei valori "a corpo" in €. 101.023,00 minimo; €. 113.643,00 massimo; €. 107.333,00 Medio, che, rapportato alla superficie convenzionale di mq. 85 si ottiene €. 1.262,74 al mq..

Esaminati i valori O.M.I. tratti dall'Agenzia Delle Entrate, rilevati nel primo semestre del 2025 nel

Comune di Lucca, Zona San Vito, con tipologia "Abitazione di tipo Economico" a destinazione residenziale, con Stato Conservativo "Normale" sono emersi dei Valori di mercato al mq. che oscillano da un minimo di €. 1.300,00 ad un massimo di €. 1.750,00, pertanto lo scrivente ritiene congruo applicare un valore prudente, pari ad €/mq. 1.525,00, scaturito dalla media aritmetica dei valori anche in previsione di possibili rilanci a base d'asta.

Svolta un'indagine presso l'Agenzia Immobiliare Mediatori Group, sita in Via di Tiglio, 61 Arancio, Lucca, e Immobiliare Cupido posta in Viale Castruccio Castracani, 313 località Porta Elisa, Lucca, tesa a conoscere i prezzi attuali di mercato indicando loro: l'ubicazione, la superficie, lo stato di manutenzione, l'anno di costruzione, la viabilità, gli allacci, la luminosità, le dotazioni esclusive e quelle condominiali sono emersi i seguenti valori:

Agenzia Mediatori Group. €. 140.000,00 massimo, €. 120.000,00 minimo; Valore medio a corpo €. 130.000,00 che, rapportato alla superficie convenzionale di mq. 85,40, si ottiene €/mq. 1.522,25

Agenzia Immobiliare Cupido €. 110.000,00 massimo €. 95.000,00 minimo; Valore medio a corpo €. 102.500,00 che, rapportato alla superficie convenzionale di mq. 85,40, si ottiene €/mq. 1.200,23

Immobile Comparabile acquisito con atto ai rogiti del Notaio G. Piva, ubicato nello stesso palazzo, censito nel foglio 113 mappale 303 sub. 11, soprastante l'appartamento oggetto di stima con superfici, vani, dotazioni, parti esclusive e comuni identiche all'immobile oggetto di stima venduto al prezzo di €. 105.000,00 che, rapportato alla superficie convenzionale di mq. 85,40, si ottiene al mq. €.1229,51.

Fatte le dovute considerazioni e tenuto conto del contesto residenziale in cui ricade l'immobile oggetto di stima, lo scrivente ritiene opportuno applicare un valore prudente pari ad €. 1.525 al mq. scaturito dalla media dei valori O.M.I. considerato il buono stato di conservazione e manutenzione, la luminosità, la salubrità dell'appartamento e le dotazioni esclusive, da rapportare al totale della superficie convenzionale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lucca (LU) - Piazza Unità D'Italia 31, piano T-1	85,40 mq	1.525,00 €/mq	€ 130.235,00	100,00%	€ 130.235,00
				Valore di stima:	€ 130.235,00

Valore di stima: € 130.235,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Spese condominiali insolite	4.576,00	€

13 di 17

Valore finale di stima: € 99.600,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Porcari, li 14/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Giulio Luigi



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Piazza Unità D'Italia 31, piano T-1
Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 su un appartamento posto al piano primo corredato al piano terra, da cantina esclusiva e vano comune ad uso lavatoio facente parte di un fabbricato condominiale elevato su cinque piani compreso il terrestre, posto in Piazza Unità d'Italia, 31 San Vito, Lucca, adibita in parte a parcheggio e zone a verde.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 113, Part. 303, Sub. 9, Categoria A3
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione, ricade all'interno del Regolamento Urbanistico, in Zona Omogenea B "Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A" comprese fra l'art.105) e l'art. 111) Aree Residenziali, in particolare l'immobile rientra nell'art. 108 "Aree residenziali della città lineare - PL" disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 99.600,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Piazza Unità D'Italia 31, piano T-1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 113, Part. 303, Sub. 9, Categoria A3	Superficie	85,40 mq
Stato conservativo:	Considerato l'anno di costruzione del fabbricato risalente al 1958 si può affermare che l'appartamento oggetto di perizia si presenta in buone condizioni di manutenzione e non sono state riscontrate infiltrazioni o stati di umidità che avrebbero diminuito il pregio e il valore dell'immobile.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 su un appartamento posto al piano primo corredato al piano terra, da cantina esclusiva e vano comune ad uso lavatoio facente parte di un fabbricato condominiale elevato su cinque piani compreso il terrestre, posto in Piazza Unità d'Italia, 31 San Vito, Lucca, adibita in parte a parcheggio e zone a verde.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo eseguito in data 06.10.2025, l'appartamento era occupato dalla sig.ra con la famiglia pertanto può dirsi libero.		

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 16/02/2009
Reg. gen. 2793 - Reg. part. 539
Quota: 1/1
Importo: € 158.000,00
A favore di _____
Contro ##
Capitale: € 79.000,00
Percentuale interessi: 3,03 %
Rogante: _____ ii
Data: 12/02/2009
N° repertorio: 75657
N° raccolta: 12739
Note: Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Lucca il 27/05/2025
Reg. gen. 8750 - Reg. part. 6602
Quota: 1/1
A favore di _____
Contro ##
Note: Formalità a carico della procedura