

---

## TRIBUNALE DI LUCCA

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazzini Stefania, nell'Esecuzione Immobiliare 234/2022 del R.G.E.

Proposta da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano T-1-2-3 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano 2 .....	6
Lotto Unico .....	6
completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano T-1-2-3 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano 2 .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano T-1-2-3 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano 2 .....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano T-1-2-3 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano 2 .....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano T-1-2-3 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano 2 .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano T-1-2-3 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano 2 .....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano T-1-2-3 .....	10

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano 2 .....10

Precisazioni.....11

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano T-1-2-3 .....11

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano 2 .....11

Patti .....11

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano T-1-2-3 .....11

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano 2 .....11

Stato conservativo .....12

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano T-1-2-3 .....12

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano 2 .....12

Parti Comuni.....12

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano T-1-2-3 .....12

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano 2 .....12

Servitù, censo, livello, usi civici.....12

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano T-1-2-3 .....12

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano 2 .....12

Caratteristiche costruttive prevalenti.....13

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano T-1-2-3 .....13

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano 2 .....13

Stato di occupazione .....13

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano T-1-2-3 .....13

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano 2 .....13

Provenienze Ventennali .....14

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano T-1-2-3 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano 2 .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano T-1-2-3 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano 2 .....	17
Normativa urbanistica .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano T-1-2-3 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano 2 .....	18
Regolarità edilizia .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano T-1-2-3 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano 2 .....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano T-1-2-3 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano 2 .....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare .....	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto Unico</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 234/2022 del R.G.E. ....	26
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 121.747,60</b> .....	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano T-1-2-3 .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano 2 .....	28

All'udienza del 27/02/2023, il sottoscritto Arch. Mazzini Stefania, con studio in Piazza Della Concordia - 55100 - Lucca (LU), email stefaniamazzeni08@libero.it, PEC mazzini.stefania@pec.architettilucca.it, Tel. 3498425136, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/03/2023 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) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano T-1-2-3 (Coord. Geografiche: 43.927539;10.530278)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.927539;10.530278)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO T-1-2-3**

Trattasi di fabbricato per civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra compreso il terrestre composto al piano terreno da un piccolo ingresso, da un vano ad uso camera e da rampa di scala che permette il collegamento con il piano primo composto: da disimpegno, da un vano soggiorno, da cucina, da studio, da w.c e disimpegno attraverso il quale si accede alla scala esterna posta sul fianco sud e che permette di raggiungere sia il piano stradale che la soffitta; il piano secondo, al quale si accede dalla scala interna, è composto da: un disimpegno, da quattro vani ad uso camera e da un bagno. Nel disimpegno del piano secondo, sono collocate due porte che danno diretto accesso al ripostiglio e wc costituenti l'unità immobiliare di cui al Corpo 2 ed identificata al foglio 12, dalla particella 582 sub.1 e che con questa costituisce un'unica abitazione. Completa la consistenza immobiliare il terzo ed ultimo piano ove sono collocati quattro vani ad uso soffitta. A detta zona sottotetto vi si accede mediante ballatoio e scala esterni parte in pietra e parte in cemento. Detta Unità risulta essere in cattive condizioni di manutenzione e conservazione con diffuse zone di muffa ed umidità.

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.

Lo scrivente tiene a precisare quanto segue: il ballatoio e la scala esterna parte in pietra e parte in cemento, che dal piano stradale della Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero raggiungono il retro del fabbricato nonché l'accesso ai locali sottotetto ed al disimpegno collocato al piano primo, insistono sul terreno identificato al catasto terreni del Comune di Lucca al foglio 12 particella 637 intestato ad altra ditta. Dagli atti di provenienza nonché dallo storico del decorso ventennio non risulta mai menzionato un eventuale diritto di

passaggio a favore dell'unità immobiliare oggetto della presente anche se detto ballatoio e scala sono stati trattati ed oggetto di titoli edilizi richiesti dai proprietari precedenti l'attuale ditta intestataria dell'unità immobiliare oggetto di stima. Pertanto lo scrivente ritiene di non poter esprimere un certo giudizio sulla legittimità di utilizzo della predetto ballatoio e della predetta scala.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO 2**

Trattasi di Unità Immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato dislocato su quattro piani fuori terra compreso il terrestre, posta in aderenza sul lato nord dell'edificio principale e costituente accessorio diretto comunicante con l'Unità Immobiliare di cui al corpo 1 e con essa unita di fatto costituente un unico alloggio abitativo, suddivisa in due piccoli locali adibiti a ripostiglio e wc. Detta Unità risulta essere in cattive condizioni di manutenzione e conservazione con diffuse zone di muffa ed umidità.

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) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano T-1-2-3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano 2

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO T-1-2-3**

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO 2**

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

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO T-1-2-3**

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da quanto rilevato dall'Atto di provenienza, gli Esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al momento del rogito notarile dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione legale dei beni ma dall'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dall'Uff. dello Stato Civile del Comune di Lucca in data 29/04/2024, la Trascrizione del matrimonio contratto in Marocco in data 30/06/1977 è avvenuta nell'anno 2014 con Atto n. 228 P.2S.C che non riporta annotazioni e pertanto oggi i coniugi risultano essere in regime di comunione legale dei beni.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO 2**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da quanto rilevato dall'Atto di provenienza, l'Esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al momento del rogito notarile dichiarava di essere coniugato con la Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di separazione legale dei beni ma dall'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dall'Uff. dello Stato Civile del Comune di Lucca in data 29/04/2024, la Trascrizione del matrimonio contratto in Marocco in data 30/06/1977 è avvenuta nell'anno 2014 con Atto n. 228 P.2S.C non riporta annotazioni e pertanto oggi i coniugi risultano essere in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO T-1-2-3**

confinano nel complesso: S.S. n° 12 dell'Abetone e del Brennero, particella 637, particella 318, salvo se altri o più recenti confini.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO 2**

confinano nel complesso: beni di parte eseguita particella 318 sub. 504, particella 637 su più lati, salvo se altri o più recenti confini.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO T-1-2-3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,45 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,77 m	T
Abitazione	61,66 mq	75,86 mq	1	75,86 mq	2,71 m	1
Abitazione	77,73 mq	98,07 mq	1	98,07 mq	2,65 m	2
Soffitta	79,56 mq	98,07 mq	0,20	19,61 mq	1,40 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>233,54 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>233,54 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	2,37 mq	2,94 mq	0,20	0,59 mq	2,17 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>0,59 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>0,59 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO T-1-2-3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/1992 al 04/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 493, Sub. 4 Categoria C1 Cl.9, Cons. 43 Rendita € 1.325,79 Piano T-1
Dal 23/03/2005 al 27/11/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 493, Sub. 5 Categoria A4 Cl.8, Cons. 8 Rendita € 516,46 Piano T-1 Graffato 582
Dal 23/03/2005 al 04/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 493, Sub. 6 Categoria A4 Cl.8, Cons. 8 Rendita € 516,46 Piano T-1-2-3
Dal 04/04/2006 al 30/11/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 503 Categoria C1 Cl.8, Cons. 43 Rendita € 1.141,47 Piano T-1
Dal 04/04/2006 al 30/11/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 504 Categoria A4 Cl.8, Cons. 8 Rendita € 516,46 Piano T-1-2-3
Dal 30/11/2009 al 15/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 3 Categoria A3 Cl.9, Cons. 11 Rendita € 880,56 Piano T-1-2-3 Graffato Particella 318 sub. 4

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/1992 al 23/03/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 493, Sub. 5 Categoria A4 Cl.8, Cons. 8 Rendita € 516,46 Piano T-1

Dal 23/03/2005 al 15/04/2024	**** Omissis ****	Graffato 582 Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 582, Sub. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 1 Superficie catastale 4 mq Rendita € 64,56 Piano 2
------------------------------	-------------------	--

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO T-1-2-3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	318	3		A3	9	11	239 mq	880,56 €	T-1-2-3	Particella 318 sub. 4

### Corrispondenza catastale

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

I dati catastali corrispondono a quelli reali presenti nell'Atto di Pignoramento.

In seguito ad un'attenta analisi cartacea ed eseguito il sopralluogo con i dovuti rilevamenti, si è riscontrato che lo stato di fatto non corrisponde perfettamente con la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Lucca in quanto al piano primo non viene rappresentata graficamente la porta di comunicazione tra il disimpegno ed il locale soggiorno, l'errata dicitura di ripostiglio nel disimpegno del vano scala; al piano secondo viene indicata l'altezza del vano ad uso cameraa posto sul lato nord del piano in ml. 2,88 anziché in ml. 2,45 la minima e ml. 2,95 la massima. Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante la presentazione, con procedura Docfa, di una Denuncia di Variazione per migliore rappresentazione grafica.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

			Cens.	a	nza	catastal e				
	12	582	1	A4	8	1	4 mq	64,56 €	2	

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali corrispondono a quelli reali presenti nell'Atto di Pignoramento.

In seguito ad un'attenta analisi cartacea ed eseguito il sopralluogo con i dovuti rilevamenti, si è riscontrato che lo stato di fatto non corrisponde con la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Lucca in quanto la destinazione di uno dei due piccoli vani costituenti l'unità immobiliare in oggetto, viene indicata con destinazione ripostiglio anzichè w.c. Tale difformità potrà essere regolarizzata mediante la presentazione, con procedura Docfa, di una Denuncia di Variazione per migliore rappresentazione grafica.

#### **PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO T-1-2-3**

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO 2**

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

#### **PATTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO T-1-2-3**

Per l'immobile, alla data del sopralluogo, non sono stati rilevati contratti di locazione e/o contratti di comodato d'uso.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO 2**

Per l'immobile, alla data del sopralluogo, non sono stati rilevati contratti di locazione e/o contratti di comodato d'uso.

#### STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO T-1-2-3**

L'Unità Immobiliare in oggetto risulta ad oggi essere in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, sia internamente che esternamente.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO 2**

L'Unità Immobiliare in oggetto risulta ad oggi essere in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, sia internamente che esternamente.

#### PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO T-1-2-3**

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

L'Unità Immobiliare in oggetto, è inserita in un fabbricato di maggiore consistenza e pertanto fanno parte del bene la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per Legge, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del c.c..

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO 2**

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

L'Unità Immobiliare in oggetto, è inserita in un fabbricato di maggiore consistenza e pertanto fanno parte del bene la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per Legge, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del c.c..

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

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO T-1-2-3**

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO 2**

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO T-1-2-3**

L'Unità Immobiliare in oggetto presenta una struttura portante presumibilmente in muratura mista di pietrame e mattoni, i solai di piano con struttura lignea parte controsoffittati e solaio di copertura in struttura lignea, il tetto per quanto visibile dall'esterno con manto di copertura in elementi in cotto appare in pessimo stato di manutenzione, i divisori dei vani interni sono realizzati in laterizio rifinito in intonaco civile e tinteggiati come le pareti perimetrali e sono in cattivo stato di conservazione e manutenzione. I pavimenti sono in graniglia e gli infissi esterni ed interni sono in legno eccetto gli accessi al piano terreno che risultano essere in alluminio e gli infissi esterni dei piani primo e secondo sono dotati di persiane. I servizi igienici sono dotati degli arredi minimi in cattivo stato di manutenzione. L'Unità risulta dotata di un essenziale impianto elettrico, idrico e termico funzionanti ma non a norma.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO 2**

L'Unità Immobiliare in oggetto presenta una struttura portante presumibilmente in muratura mista di pietrame e mattoni, solaio di copertura in struttura lignea, il tetto per quanto visibile dall'esterno con manto di copertura in elementi in cotto appare in pessimo stato di manutenzione, il divisorio interno realizzato in laterizio rifinito in intonaco civile come le pareti perimetrali, in cattivo stato di conservazione. Il pavimento è costituito da piastrelle in graniglia e gli infissi esterni ed interni sono in legno. L'Unità risulta dotata di un essenziale impianto elettrico ed idrico. Nel locale ad uso ripostiglio si trova alloggiata la caldaia a servizio dell'intera abitazione ivi compresa l'unità immobiliare di cui al corpo 1.

### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO T-1-2-3**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO 2**

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO T-1-2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1993 al 11/10/2005	**** Omissis ****	Denuncia di Successione di <del>XXXXXXXXXX</del>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Lucca	26/01/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	07/10/1993	12591	9240
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Lucca	06/08/1993	78	1408
		Dal 01/12/2000 al 12/10/2005	**** Omissis ****	Denuncia di Successione di <del>XXXXXXXXXX</del>	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Ufficio del Registro di Lucca	01/12/2000				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Lucca	17/08/2001			13024	8596
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Lucca	19/04/2001			27	1576
Dal 12/10/2005 al 15/04/2024	**** Omissis ****			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Francesca De Santis	12/10/2005	4643	3078
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	18/10/2005	20781	11622
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Lucca	18/10/2005	5793	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nell'atto di provenienza ai rogiti del Notaio ~~XXXXXXXXXX~~ del 12/10/2005, Rep. 4643/3078, con il quale gli Esecutati sono divenuti proprietari dell'unità immobiliare di cui trattasi, viene riportato l'impegno da parte degli acquirenti per quanto segue: "...che gli scarichi delle acque reflue dell'abitazione attraversano il fondo ad uso di negozio di Proprietà dei Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e pertanto si impegnano sin da ora all'esecuzione, a loro completa cura e spesa, delle opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di eventuale ripristino che saranno necessarie per mantenere in perfetto funzionamento detta tubazione...".

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1993 al 12/10/2005	**** Omissis ****	Denuncia di Successione di <del>XXXXXXXXXX</del>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Lucca	26/01/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	07/10/1993	12591	9240
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Lucca	06/08/1993	78	1408		
Dal 01/12/2000 al 12/10/2005	**** Omissis ****	Denuncia di Successione di <del>XXXXXXXXXX</del>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Lucca	01/12/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	17/08/2001	13024	8596
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Lucca	19/04/2001	1576	27		

Dal 12/10/2005 al 15/04/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Francesca De Santis	12/10/2005	4645	3078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Lucca	27/10/2005	21574	12005
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO T-1-2-3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 15/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
 Iscritto a Lucca il 18/10/2005  
 Reg. gen. 20782 - Reg. part. 5165  
 Quota: 1/1 della piena proprietà  
 Importo: € 240.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 120.000,00  
 Rogante: Not. ~~Francesca De Santis~~  
 Data: 12/10/2005  
 N° repertorio: 4644  
 N° raccolta: 3079

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Lucca il 31/10/2022

Reg. gen. 19759 - Reg. part. 14172

Quota: 1/1 della piena proprietà

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - Atto Uff. Giud. UNEP Tribunale di Lucca - Rep. 3608 del 17/10/2022. Con Verbale di Udienza del giorno 15/02/2024 rilevata dal G.E. la sussistenza di ragioni di connessione riuniva la Procedura 203/2023 con la Procedura 234/2022.

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - Atto Uff. Giud. UNEP Tribunale di Lucca - Rep. 4283 del 16/10/2023.

Con Verbale di Udienza del giorno 15/02/2024 rilevata dal G.E. la sussistenza di ragioni di connessione riuniva la Procedura 203/2023 con la Procedura 234/2022.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 15/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Lucca il 14/11/2023

Reg. gen. 19303 - Reg. part. 14554

Quota: 1/1 della piena proprietà

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - Atto Uff. Giud. UNEP Tribunale di Lucca - Rep. 4283 del 16/10/2023. Con Verbale di Udienza del giorno 15/02/2024 rilevata dal G.E. la sussistenza di ragioni di connessione riuniva la Procedura 203/2023 con la Procedura 234/2022.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO T-1-2-3**

Nel Vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Lucca, con Testo approvato con Delibera del C.C. n. 19 del 15/03/2012, il fabbricato in oggetto ricade in "Edilizia di base con preminenza di caratteri a schiera o in linea" di cui all'art. 101 del N.T.A.

Nel Piano Operativo adottato dal Comune di Lucca, il fabbricato in oggetto ricade in "Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico o di valore documentale - edifici puntuali di impianto storico" di cui agli artt. 44, 45 e 46 delle N.T.A.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO 2**

Nel Vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Lucca, con Testo approvato con Delibera del C.C. n. 19 del 15/03/2012, il fabbricato in oggetto ricade in "Aree Agricole di interesse Paesaggistico" di cui all'art. 27.4 del N.T.A.

Nel Piano Operativo adottato dal Comune di Lucca, il fabbricato in oggetto ricade in "Aree prevalentemente forestali" (E.1) di cui all'art. 48 delle N.T.A.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO T-1-2-3**

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

DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA L. 47/85 - Domanda presentata in data 01/04/1986 al Prot. 16.880 per la realizzazione di modifiche interne con la realizzazione di un piccolo ripostiglio e costruzione di un bagno e di un ripostiglio in ampliamento ad una civile abitazione; cambio di destinazione con modifiche esterne da locale ad uso abitativo a locale ad uso commerciale". Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata al numero 1250 del 17/05/1999 al conto dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' ai sensi della Legge 537/1993 come da D.L. 498/1995 - Presentata in data 16/01/1996 al Prot. 2.139 per la realizzazione di scala di servizio non aperta al pubblico, al conto del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' ai sensi dell'Art. 77, Comma 6 della L.R. 1/2005 - Presentata in data 26/02/2009 al Prot. 317 per la ristrutturazione di unità per civile abitazione, al conto dei Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Unità Immobiliare oggetto del presente corpo, da quanto rilevato in fase di soprallugo e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli sopra riportati risulta pienamente conforme.

L'Unità Immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 24 febbraio 2020 con Cod. Id. 0000127593 e valido fino al 24 febbraio 2030 dal quale risulta che l'immobile è classificato in classe F.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO 2**

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

DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA L. 47/85 - Domanda presentata in data 01/04/1986 al Prot. 16.880 per la realizzazione di modifiche interne con la realizzazione di un piccolo ripostiglio e costruzione di un bagno e di un ripostiglio in ampliamento ad una civile abitazione; cambio di destinazione con modifiche esterne dal locale ad uso abitativo a locale ad uso commerciale". Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata al numero 1250 del 17/05/1999 al conto dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

L'Unità Immobiliare oggetto del presente corpo, da quanto rilevato in fase di soprallugo e quanto rappresentato negli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria numero 1250/1999, risulta pienamente conforme.

L'Unità Immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 24 febbraio 2020 con Cod. Id. 0000127593 e valido fino al 24 febbraio 2030 dal quale risulta che l'immobile è classificato in classe F.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO T-1-2-3**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO 2**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## 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) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano T-1-2-3

Trattasi di fabbricato per civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra compreso il terrestre composto al piano terreno da un piccolo ingresso, da un vano ad uso camera e da rampa di scala che permette il collegamento con il piano primo composto: da disimpegno, da un vano soggiorno, da cucina, da studio, da w.c e disimpegno attraverso il quale si accede alla scala esterna posta sul fianco sud e che permette di raggiungere sia il piano stradale che la soffitta; il piano secondo, al quale si accede dalla scala interna, è composto da: un disimpegno, da quattro vani ad uso camera e da un bagno. Nel disimpegno del piano secondo, sono collocate due porte che danno diretto accesso al ripostiglio e wc costituenti l'unità immobiliare di cui al Corpo 2 ed identificata al foglio 12, dalla particella 582 sub.1 e che con questa costituisce un'unica abitazione. Completa la consistenza immobiliare il terzo ed ultimo piano ove sono collocati quattro vani ad uso soffitta. A detta zona sottotetto vi si accede mediante ballatoio e scala esterni parte in pietra e parte in cemento. Detta Unità risulta essere in cattive condizioni di manutenzione e conservazione con diffuse zone di muffa ed umidità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 318, Sub. 3, Categoria A3, Graffato Particella 318 sub. 4

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

Valore di stima del bene: € 186.832,00

Una volta individuata la tipologia e zona di mercato a cui far corrispondere l'unità immobiliare oggetto della presente stima, si è proceduto all'individuazione del prezzo medio di vendita più corretto per tale bene, mediante la preventiva ricerca di atti di compravendita recenti relativi ad immobili analoghi siti nella stessa zona ed il più possibile adeguati per una corretta comparazione con il bene oggetto di stima, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e categoria catastale, effettuandone successivamente la relativa media dei valori anche sull'analisi dei dati proposti delle banche dati dell'Osservatorio dei mercati immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, quotazioni immobiliari continuamente aggiornate secondo i prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, effettuando le relative deduzioni per l'individuazione, con criteri prudenziali, del più

probabile valore commerciale. Per l'immobile in esame lo scrivente, ha tenuto conto dei vari aspetti quali l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di strutture ed infrastrutture importanti, ecc.), le caratteristiche estetiche e tipologiche, le caratteristiche funzionali e distributive interne, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità di adeguamento normativo impiantistico e strutturale ed il fatto o meno che sia una proprietà indivisa.

La superficie commerciale è stata determinata applicando, alla superficie esterna lorda (SEL) calcolata, i coefficienti di ragguaglio convenzionali in base alla tipologia di destinazione d'uso presa in esame e la somma delle superfici ottenute, moltiplicata per il valore unitario al metro quadrato stimato sulla scorta dei dati ricavati dagli osservatori del mercato immobiliare presi come riferimento e da atti di compravendite per immobili analoghi che nello specifico caso vengono omessi in quanto ritenuti ai fine dell'attribuzione di un congruo valore di mercato dell'immobile in oggetto non allineati e non allineabili con immobili simili compravenduti di recente. Per l'immobile in questione, tenuto conto della sua ubicazione e delle sue caratteristiche, nonché del suo stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova, il valore unitario al metro quadrato viene quantificato in €.800,00/Mq, valore stimato sulla media dei dati minimi ricavati dagli Osservatori del Mercato Immobiliare.

Sito Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), nella sezione Banca Dati delle quotazioni immobiliari anno 2023 - II semestre, per la fascia/zona "...Vinchiana...", per la destinazione residenziale con tipologia "abitazioni di tipo economico" in normale stato conservativo riporta un valore minimo di €/mq. 870,00 ed un valore massimo di €/mq. 1300,00;

Sito Borsinoimmobiliare.it che, essendo un osservatorio nazionale delle quotazioni immobiliari pubblica i valori attuali con prezzi al metro quadro delle varie zone, distinguendo i prezzi in base alla tipologia ed all'ubicazione; in detta banca dati troviamo che ad aprile 2024, per la zona che comprende l'immobile in esame "...Vinchiana...", nella tipologia "abitazioni in stabili di seconda fascia" riporta un valore minimo di €/mq. 1020,00 ed un valore massimo di €/mq. 1142,00.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano 2

Trattasi di Unità Immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato dislocato su quattro piani fuori terra compreso il terrestre, posta in aderenza sul lato nord dell'edificio principale e costituente accessorio diretto comunicante con l'Unità Immobiliare di cui al corpo 1 e con essa unita di fatto costituente un unico alloggio abitativo, suddivisa in due piccoli locali adibiti a ripostiglio e wc. Detta Unità risulta essere in cattive condizioni di manutenzione e conservazione con diffuse zone di muffa ed umidità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 582, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 472,00

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

adeguamento normativo impiantistico e strutturale ed il fatto o meno che sia una proprietà indivisa. La superficie commerciale è stata determinata applicando, alla superficie esterna lorda (SEL) calcolata, i coefficienti di ragguaglio convenzionali in base alla tipologia di destinazione d'uso presa in esame e la somma delle superfici ottenute, moltiplicata per il valore unitario al metro quadrato stimato sulla scorta dei dati ricavati dagli osservatori del mercato immobiliare presi come riferimento e da atti di compravendite per immobili analoghi che nello specifico caso vengono omessi in quanto ritenuti ai fine dell'attribuzione di un congruo valore di mercato dell'immobile in oggetto non allineati e non allineabili con immobili simili compravenduti di recente. Per l'immobile in questione, tenuto conto della sua ubicazione e delle sue caratteristiche, nonché del suo stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova, il valore unitario al metro quadrato viene quantificato in €.800,00/Mq, valore stimato sulla media dei dati minimi ricavati dagli Osservatori del Mercato Immobiliare.

Sito Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), nella sezione Banca Dati delle quotazioni immobiliari anno 2023 - II semestre, per la fascia/zona "...Vinchiana...", per la destinazione residenziale con tipologia "abitazioni di tipo economico" in normale stato conservativo riporta un valore minimo di €/mq. 870,00 ed un valore massimo di €/mq. 1300,00;

Sito Borsinoimmobiliare.it che, essendo un osservatorio nazionale delle quotazioni immobiliari pubblica i valori attuali con prezzi al metro quadro delle varie zone, distinguendo i prezzi in base alla tipologia ed all'ubicazione; in detta banca dati troviamo che ad aprile 2024, per la zona che comprende l'immobile in esame "...Vinchiana...", nella tipologia "abitazioni in stabili di seconda fascia" riporta un valore minimo di €/mq. 1020,00 ed un valore massimo di €/mq. 1142,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano T-1-2-3	233,54 mq	800,00 €/mq	€ 186.832,00	100,00%	€ 186.832,00
Bene N° 2 - Appartamento Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano 2	0,59 mq	800,00 €/mq	€ 472,00	100,00%	€ 472,00
Valore di stima:					€ 187.304,00

Valore di stima: € 187.304,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 121.747,60

Il deprezzamento per lo stato d'uso e manutenzione è stato applicato e determinato tenendo in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dei beni che compongono il lotto, delle caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione e conservazione, finitura e confort, difficoltà nonché assenza di posti auto ad uso esclusivo, con affaccio del fronte principale diretto su strada Statale dell'Abetone e del Brennero e del retro parte interrato e parte a ridosso di parete rocciosa.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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

Lucca, li 18/06/2024

### ELENCO ALLEGATI:

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mazzini Stefania

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Rep. 4645
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto Rep. 4643
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di Mappa
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura Storica Foglio 12 Part. 582 Sub. 1
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura Storica Foglio 12 Part. 318 Sub. 3-4
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale Foglio 12 Part. 582 Sub. 1
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali Foglio 12 Part. 318 Sub. 3 - 4
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Condonò 1250 del 1999
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Dichiarazione Inizio Attività 2139 del 1996



- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Dichiarazione Inizio Attività n° 317 del 2009
- ✓ N° 11 Altri allegati - Estratto Atto di Matrimonio
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Elenco Subalterni
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 14 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 15 Foto - Documentazione fotografica



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano T-1-2-3

Trattasi di fabbricato per civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra compreso il terrestre composto al piano terreno da un piccolo ingresso, da un vano ad uso camera e da rampa di scala che permette il collegamento con il piano primo composto: da disimpegno, da un vano soggiorno, da cucina, da studio, da w.c e disimpegno attraverso il quale si accede alla scala esterna posta sul fianco sud e che permette di raggiungere sia il piano stradale che la soffitta; il piano secondo, al quale si accede dalla scala interna, è composto da: un disimpegno, da quattro vani ad uso camera e da un bagno. Nel disimpegno del piano secondo, sono collocate due porte che danno diretto accesso al ripostiglio e wc costituenti l'unità immobiliare di cui al Corpo 2 ed identificata al foglio 12, dalla particella 582 sub.1 e che con questa costituisce un'unica abitazione. Completa la consistenza immobiliare il terzo ed ultimo piano ove sono collocati quattro vani ad uso soffitta. A detta zona sottotetto vi si accede mediante ballatoio e scala esterni parte in pietra e parte in cemento. Detta Unità risulta essere in cattive condizioni di manutenzione e conservazione con diffuse zone di muffa ed umidità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 318, Sub. 3, Categoria A3, Graffato Particella 318 sub. 4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel Vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Lucca, con Testo approvato con Delibera del C.C. n. 19 del 15/03/2012, il fabbricato in oggetto ricade in "Edilizia di base con preminenza di caratteri a schiera o in linea" di cui all'art. 101 del N.T.A. Nel Piano Operativo adottato dal Comune di Lucca, il fabbricato in oggetto ricade in "Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico o di valore documentale - edifici puntuali di impianto storico" di cui agli artt. 44, 45 e 46 delle N.T.A.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano 2

Trattasi di Unità Immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato dislocato su quattro piani fuori terra compreso il terrestre, posta in aderenza sul lato nord dell'edificio principale e costituente accessorio diretto comunicante con l'Unità Immobiliare di cui al corpo 1 e con essa unita di fatto costituente un unico alloggio abitativo, suddivisa in due piccoli locali adibiti a ripostiglio e wc. Detta Unità risulta essere in cattive condizioni di manutenzione e conservazione con diffuse zone di muffa ed umidità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 582, Sub. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel Vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Lucca, con Testo approvato con Delibera del C.C. n. 19 del 15/03/2012, il fabbricato in oggetto ricade in "Aree Agricole di interesse Paesaggistico" di cui all'art. 27.4 del N.T.A. Nel Piano Operativo adottato dal Comune di Lucca, il fabbricato in oggetto ricade in "Aree prevalentemente forestali" (E.1) di cui all'art. 48 delle N.T.A.

**Prezzo base d'asta: € 121.747,60**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 234/2022 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.747,60**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano T-1-2-3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 318, Sub. 3, Categoria A3, Graffato Particella 318 sub. 4	<b>Superficie</b>	233,54 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'Unità Immobiliare in oggetto risulta ad oggi essere in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, sia internamente che esternamente.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato per civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra compreso il terrestre composto al piano terreno da un piccolo ingresso, da un vano ad uso camera e da rampa di scala che permette il collegamento con il piano primo composto: da disimpegno, da un vano soggiorno, da cucina, da studio, da w.c e disimpegno attraverso il quale si accede alla scala esterna posta sul fianco sud e che permette di raggiungere sia il piano stradale che la soffitta; il piano secondo, al quale si accede dalla scala interna, è composto da: un disimpegno, da quattro vani ad uso camera e da un bagno. Nel disimpegno del piano secondo, sono collocate due porte che danno diretto accesso al ripostiglio e wc costituenti l'unità immobiliare di cui al Corpo 2 ed identificata al foglio 12, dalla particella 582 sub.1 e che con questa costituisce un'unica abitazione. Completa la consistenza immobiliare il terzo ed ultimo piano ove sono collocati quattro vani ad uso soffitta. A detta zona sottotetto vi si accede mediante ballatoio e scala esterni parte in pietra e parte in cemento. Detta Unità risulta essere in cattive condizioni di manutenzione e conservazione con diffuse zone di muffa ed umidità.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Lucca (LU) - Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero, 1000, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 582, Sub. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	0,59 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'Unità Immobiliare in oggetto risulta ad oggi essere in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, sia internamente che esternamente.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di Unità Immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato dislocato su quattro piani fuori terra compreso il terrestre, posta in aderenza sul lato nord dell'edificio principale e costituente accessorio diretto comunicante con l'Unità Immobiliare di cui al corpo 1 e con essa unita di fatto costituente un unico alloggio abitativo, suddivisa in due piccoli locali adibiti a ripostiglio e wc. Detta Unità risulta essere in cattive condizioni di manutenzione e conservazione con diffuse zone di muffa ed umidità.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO T-1-2-3**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Lucca il 18/10/2005  
Reg. gen. 20782 - Reg. part. 5165  
Quota: 1/1 della piena proprietà  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 120.000,00  
Rogante: Not. ~~Paolo Ferrarini~~  
Data: 12/10/2005  
N° repertorio: 4644  
N° raccolta: 3079

**Trascrizioni**

- **Atto Giudiziario**  
Trascritto a Lucca il 31/10/2022  
Reg. gen. 19759 - Reg. part. 14172  
Quota: 1/1 della piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - Atto Uff. Giud. UNEP Tribunale di Lucca - Rep. 3608 del 17/10/2022. Con Verbale di Udienza del giorno 15/02/2024 rilevata dal G.E. la sussistenza di ragioni di connessione riuniva la Procedura 203/2023 con la Procedura 234/2022.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - STRADA STATALE N° 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, 1000, PIANO 2**

**Trascrizioni**

- **Atto Giudiziario**  
Trascritto a Lucca il 14/11/2023  
Reg. gen. 19303 - Reg. part. 14554  
Quota: 1/1 della piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - Atto Uff. Giud. UNEP Tribunale di



Lucca - Rep. 4283 del 16/10/2023. Con Verbale di Udienza del giorno 15/02/2024 rilevata dal G.E. la sussistenza di ragioni di connessione riuniva la Procedura 203/2023 con la Procedura 234/2022.

