

TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bonuccelli Flavio, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2025 del R.G.E.
promossa da

XXX SPA

Codice fiscale: XXX
- XXX

contro

XXX

Codice fiscale: XXX

VIA REGIA 27
55049 - VIAREGGIO (LU)



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 199.042,40	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13

In data 05/05/2025, il sottoscritto Geom. Bonuccelli Flavio, con studio in Via Ottorino Ciabattini 57A/bis - 55049 - Viareggio (LU), email flavio.bonuccelli@libero.it, PEC flavio.bonuccelli@geopec.it, Tel. 3683432871, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/05/2025 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 Viareggio (LU) - VIA REGIA 27, piano T-S1

DESCRIZIONE

appartamento di civile abitazione posto al piano terreno, sul retro, di un edificio condominiale elevato complessivamente a quattro piani fuori terra, cui si accede mediante vano ingresso condominiale e da cancello su corte esclusiva. l'unità è composta da ingresso- soggiorno, cucina, due camere e bagno, oltre a vano scantinato e corte su tre lati.

Il fabbricato si trova in zona centrale facente parte del nucleo storico della città, sono presenti servizi, attività commerciali. I parcheggi sono a pagamento.

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 Viareggio (LU) - VIA REGIA 27, piano T-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ



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

- XXX (Proprietà 1/1) Codice fiscale:
XXX VIA REGIA 27
55049 - VIAREGGIO (LU)

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

- XXX (Proprietà 1/1) Regime patrimoniale

di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità confina complessivamente con via Regia, beni condominiali, particelle 749, 750, 1207 del foglio 19, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	70,36 mq	89,79 mq	1	89,79 mq	3,07 m	terreno
Cantina	30,00 mq	39,00 mq	0,20	7,80 mq	1,71 m	interrato
Cortile fino a s.l.	90,00 mq	90,00 mq	0,10	9,00 mq	0,00 m	terreno
cortile oltre s.l.	44,00 mq	44,00 mq	0,02	0,88 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				107,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/2006 al 28/03/2002	XXX	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 478, Sub. 5, Zc. U Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 727,17

		Piano S1-T Graffato 1208
Dal 13/02/2008 al 07/05/2025	XXX	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 748, Sub. 5, Zc. U Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 110 mq Rendita € 727,17 Piano S1-T Graffato 1208

LA SOCIETA' XXX E' STATA OGGETTO DI ATTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE NOTAIO GIOVANNI SIMONELLI REP. 26262 DEL 13/12/2006 TRASCRITTO A LUCCA CON NOTA 3791/2002

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	478	5	UNICA	A2	4	5,5	110 mq	727,17 €	S1-T	1208

Corrispondenza catastale

LA PLANIMETRIA IN ATTI è STATA PRESENTATA IN DATA 24 FEBBRAIO 1960 PROTOCOLLO 112

non corrisponde allo stato attuale dei luoghi per l' avvenuta demolizione parziale di un tramezzo fra ingresso e soggiorno.

dovrà essere presentata nuova pratica DOCFA con planimetria a variazione per modifiche interne

PRECISAZIONI

dal sopralluogo, effettuato nel mese di giugno, non è stato possibile accertare la perfetta funzionalità dell' impianto di riscaldamento, né degli scarichi delle acque piovane del cortile in caso di piogge consistenti, così come non è stato possibile accertare eventuali servitù non apparenti o particolari vizi della cosa. per tale motivo è stata applicata una riduzione del 20% sul valore di stima.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale è da considerarsi normale in quanto oggetto di opere di manutenzione nell'anno 2008, come dichiarato dal proprietario.

i pavimenti interni sono in monocottura, quelli esterni in gres; l' impianto di riscaldamento è a radiatori con caldaia a gas metano singola; il servizio igienico è completo e dotato di rivestimenti alle pareti.

le porte interne in legno tamburato verniciato, gli infissi esterni in alluminio con inferriate.

PARTI COMUNI

Si tratta di edificio condominiale le cui parti comuni sono disciplinate dall' art. 1117 C.C. ed in particolare si segnala la mancanza in catasto di un elaborato planimetrico completo con indicazione dei beni comuni non censibili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

le servitù nascenti dalla natura condominiale del bene (tubazioni, veduta diretta etc.)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato in muratura ordinaria con orizzontamenti in laterocemento.

l' unità in oggetto presente infissi esterni in alluminio protetti da inferriate, porte interne in legno tamburato, pavimenti in monocottura, impianto elettrico di tipo sfilabile sottotraccia, impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a gas metano posizionata all' esterno; il servizio igienico è dotato di sanitari e rivestimento in ceramica.

l' altezza interna del piano abitabile è di poco superiore a metri 3; la cantina è raggiungibile dall' interno a mezzo scala in marmo, presenta altezza interna di circa ml 1,70, è dotata di radiatore e pavimento in gres.

STATO DI OCCUPAZIONE

l' immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/03/2002 al	XXX	COMPRAVENDITA

14/02/2008	Codice Fiscale/P.IVA: X X X	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIOVANNI SIMONELLI	28/03/2002	21486	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LUCCA	02/04/2002	5559	3791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/02/2008	XXX Codice Fiscale/P.IVA: X X X	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIOVANNI SIMONELLI	13/02/2008	27558	11492
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LUCCA	14/02/2008	2971	1784
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 23/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI MUTUO
Iscritto a LUCCA il 14/02/2008

Reg. gen. 2972 - Reg. part. 538

Quota: 1/1

Importo: € 400000,00

A favore di XXX SPA Contro XXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200000,00

Rogante: NOTAIO GIOVANNI SIMONELLI

Data: 13/02/2008

N° repertorio: 27559

N° raccolta: 11493

Trascrizioni

- PIGNORAMENTO**

Trascritto a LUCCA il 13/03/2025

Reg. gen. 3939 - Reg. part. 3025

Quota: 1/1

A favore di XXX SPA Contro XXX

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

il fabbricato ricade in zona A - tessuto dei centri e nuclei storici di cui all' art. 54.1 del vigente strumento urbanistico.

in particolare il fabbricato reca il simbolo 4 - edifici di scarso valore storico - architettonico disciplinati dall' art. 39.6 delle NTA

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui l'unità in oggetto fa parte è stato costruito in forza della licenza edilizia n. 562 del 30.12.1955.

dai primitivi atti di compravendita risulta rilasciata l'abitabilità in data 15/5/1957, tuttavia il relativo certificato non è reperibile presso il comune di Viareggio.

la costruzione è stata eseguita in difformità rispetto al titolo autorizzativo e in data 26 aprile 1986 è stata presentata la domanda di condono edilizio protocollo 6593 a seguito della quale il comune di Viareggio ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n. 3024 del 4 novembre 1998. Tuttavia tale concessione dovrà essere oggetto di revisione ai sensi della Delibera C.C. n. 19 del 29.4.2019 in quanto dagli elaborati e dalla relazione non risulta sia stato tenuto conto della difformità relativa al non rispetto delle prescrizioni speciali che, come modificate dal Sindaco, richiedevano una distanza dal confine di ml 2 e realizzata in parte a ml 1,50 inoltre sono state effettuate opere interne che la parte colloca al momento dell' acquisto che in particolare hanno previsto la demolizione parziale di un tramezzo fra ingresso e soggiorno, in assenza di CILA.

- 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.

Da un riscontro comparato fra la licenza edilizia 562 del 1955 e gli elaborati della concessione edilizia in sanatoria n. 3024/1998 risulta che questa non ha tenuto conto di quanto stabilito nelle prescrizioni speciali che, come modificate dal Sindaco, richiedevano una distanza di ml 2,00 rispetto al confine lato monti, per cui si rende necessario procedere con una revisione ai sensi della delibera di C.C. n. 19 del 29-4-2019.

relativamente agli impianti, questi risultano essere stati adeguati in epoca più recente rispetto alla costruzione del fabbricato, ma sono privi della certificazione di conformità (DI.CO.) e/o della dichiarazione di rispondenza (DI.RI.)

inoltre risultano opere interne effettuate in assenza di CILA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di abitazione posta al piano terreno con corte in proprietà, sussistono le ordinarie servitù per passaggio di tubazioni di adduzione e scarico, oltre alla veduta diretta sulla corte dalle unità dei piani superiori.

l'abitazione ha 54 millesimi generali di proprietà, 27 millesimi per la pulizia e spese per l'ingresso/scale.

dalle informazioni assunte risulta che le spese annue ordinarie si aggirano sui 600 euro.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - VIA REGIA 27, piano T-S1 appartamento di civile abitazione posto al piano terreno, sul retro, di un edificio condominiale elevato complessivamente a quattro piani fuori terra, cui si accede mediante vano ingresso condominiale e da cancello su corte esclusiva. l'unità è composta da ingresso- soggiorno, cucina, due camere e bagno,



oltre a vano scantinato e corte su tre lati. Il fabbricato si trova in zona centrale facente parte del nucleo storico della città, sono presenti servizi, attività commerciali. I parcheggi sono a pagamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 478, Sub. 5, Zc. UNICA, Categoria A2, Graffato 1208

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

Valore di stima del bene: € 257.928,00

Per la valutazione sono stati rilevati n. 3 comparabili relativi a recenti compravendite di abitazioni nello stesso palazzo, e precisamente:

- atto notaio A: Capo rep.14923 del 15.4.2025 relativo ad unità piano primo (fg 19 mapp. 748 sub. 42) superficie catastale mq 117, ristrutturato nell' anno 2024 e dichiarato abitabile 10/4/2024 , classe energetica B, prezzo euro 315.000 pari a € 2.692/mq)

-atto notaio Rossella Stefani rep. 4258 del 10/2/2025 ad oggetto appartamento piano primo (fg 19 mapp. 478 sub. 41) superficie catastale mq 113, ristrutturato nell' anno 2024 e dichiarato abitabile 10/4/2024 , classe energetica B, prezzo euro 295.000,00 pari a 2.610 / mq

- atto notaio Maddalena Ferrari rep. 8385 del 17/4/2024 relativo ad appartamento piano primo (Fg 19 mapp. 478 sub. 39) non risultano interventi di ristrutturazione , classe energetica G, prezzo euro 255.000 pari a 1.795/mq.

ai soli fini statistici si riportano i valori unitari OMI:

- civile abitazione minimo 2350 max 2900

-abitazioni economiche minimo 2050 max 2600

nella valutazione si è tenuto conto che l' unità in oggetto presenta un unico servizio igienico, le finiture sono in buono stato, ma di tipo commerciale risalenti a circa 16 anni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Viareggio (LU) - VIA REGIA 27, piano T-S1	107,47 mq	2.400,00 €/mq	€ 257.928,00	100,00%	€ 257.928,00
Valore di stima:					€ 257.928,00

Valore di stima: € 257.928,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6500,00	€
regolarizzazione catastale	800,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 199.042,40

Necessita la revisione della concessione in sanatoria, i costi (presunti) sono relativi alla pratica professionale e alla integrazione della oblazione, nonché alla necessità di depositare CILA tardiva per le opere di demolizione parziale della parete interna fra ingresso e soggiorno

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.

Viareggio, li 23/06/2025


ELENCO ALLEGATI:



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bonuccelli Flavio

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto notaio Simonelli 13/02/2008 (Aggiornamento al 12/06/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria attualmente presente agli atti (Aggiornamento al 12/06/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale storica (Aggiornamento al 06/05/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza edilizia n. 562 / 1955 - estratto
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria n.3024/1998
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto mappa catastale
- ✓ N° 1 Foto - rilievo fotografico
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 23/06/2025)















SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 199.042,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Viareggio (LU) - VIA REGIA 27, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 478, Sub. 5, Zc. UNICA, Categoria A2, Graffato 1208	Superficie	107,47 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale è da considerarsi normale in quanto oggetto di opere di manutenzione nell'anno 2008, come dichiarato dal proprietario. i pavimenti interni sono in monocottura, quelli esterni in gres; l'impianto di riscaldamento è a radiatori con caldaia a gas metano singola; il servizio igienico è completo e dotato di rivestimenti alle pareti. le porte interne in legno tamburato verniciato, gli infissi esterni in alluminio con inferriate.		
Descrizione:	appartamento di civile abitazione posto al piano terreno, sul retro, di un edificio condominiale elevato complessivamente a quattro piani fuori terra, cui si accede mediante vano ingresso condominiale e da cancello su corte esclusiva. l'unità è composta da ingresso- soggiorno, cucina, due camere e bagno, oltre a vano scantinato e corte su tre lati. Il fabbricato si trova in zona centrale facente parte del nucleo storico della città, sono presenti servizi, attività commerciali. I parcheggi sono a pagamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dal debitore.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI MUTUO

Iscritto a LUCCA il 14/02/2008

Reg. gen. 2972 - Reg. part. 538

Quota: 1/1

Importo: € 400000,00

A favore di XXX SPA Contro XXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200000,00

Rogante: NOTAIO GIOVANNI SIMONELLI

Data: 13/02/2008

N° repertorio: 27559

N° raccolta: 11493

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LUCCA il 13/03/2025

Reg. gen. 3939 - Reg. part. 3025

Quota: 1/1

A favore di XXX SPA Contro XXX

Formalità a carico della procedura