

TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giovanni Leonardi, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Edificio a destinazione particolare ubicato a Capannori (LU) - frazione Guamo - via Provinciale di Sottomonte n.5 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Centro storico - via dei Bacchettoni n.23/C, interno "6D", piano primo.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - frazione San Pietro a Vico - via dei Massagli n.60/F - edificio Blocco "A" - piano terra.....	6
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarità .....	8
Confini.....	8
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali .....	9
Precisioni.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Pratiche edilizie.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Lotto 2 .....	16
Completezza documentazione ex art. 567 .....	16
Titolarità .....	16
Confini .....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali .....	16
Dati Catastali .....	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17



Servitù .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Pratiche edilizie.....	20
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali .....	21
<b>Lotto 3</b> .....	23
Completezza documentazione ex art. 567 .....	23
Titolarità .....	23
Confini.....	23
Consistenza .....	23
Cronistoria Dati Catastali .....	23
Dati Catastali .....	24
Precisazioni.....	24
Stato conservativo.....	24
Parti Comuni.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione .....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Pratiche edilizie.....	27
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali .....	28
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	29
<b>Lotto 1</b> .....	32
CALCOLI METODO FINANZIARIO.....	32
<b>Lotto 2</b> .....	33
CALCOLI M.C.A.....	33
<b>Lotto 3</b> .....	34
CALCOLI M.C.A.....	34
Riserve e particolarità da segnalare.....	35
Riepilogo bando d'asta.....	37



<b>Lotto 1</b> .....	37
<b>Lotto 2</b> .....	38
<b>Lotto 3</b> .....	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 58/2024 del R.G.E. ....	39
<b>Lotto 1</b> .....	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	40
<b>Lotto 2</b> .....	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	42
<b>Lotto 3</b> .....	43
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	44



INCARICO

In data 7 agosto 2024, il sottoscritto Geom. Giovanni Leonardi, con studio in Viale Regina Margherita n.121 - 55100 - Lucca (LU), email st.leonardigiovanni@gmail.com, PEC giovanni.leonardi@geopec.it, Tel. 0583493649, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13 agosto 2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1-Proprietà \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\***  
Edifici a destinazione particolare ubicato a Capannori (LU) - frazione Guamo - via Provinciale di Sottomonte n.5 (Allegato n°1- Ripresa satellitare "A").
- **Bene N° 2-Proprietà \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\***  
Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Centro storico - via dei Bacchettoni n.23/C - condominio "I Cantici" - interno "6D" - piano primo - corredato da posto auto situato al piano interrato dello stesso fabbricato (Allegato n°2- Ripresa satellitare "B").
- **Bene N° 3-Proprietà \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\***  
Appartamento ubicato a Lucca (LU) - frazione San Pietro a Vico - via dei Massagli n.60/F - condominio \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* edificio Blocco "A" - piano terra - corredato da piccola resede esclusiva su due lati e posto auto scoperto (Allegato n°3- Ripresa satellitare "C").

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - EDIFICIO A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A CAPANNORI (LU) - FRAZIONE GUAMO - VIA PROVINCIALE DI SOTTOMONTE N.5**

**Edificio a destinazione particolare**, utilizzato come uffici dall'\*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* , con la **superficie commerciale di circa mq.2.446,00**, elevato su due piani fuori terra, corradato dalla proprietà esclusiva della resede per viabilità e parcheggio veicoli, sulla quale insiste manufatto destinato a centrale termica, sala pompe, cabina enel, locale misura, cabina utente e piattaforma macchine condizionamento (Foto dal n°1 al n°6).

Il fabbricato è composto:

- al piano terra, con altezza da circa ml.3,00 a circa ml.3,20 ed accesso al pubblico dal lato sud tramite atrio di ingresso, da antibagno e due servizi igienici per il pubblico, locale termo, corridoi e disimpegni, nove stanze per ufficio, locale magazzino, antibagno e due servizi igienici per il personale, due ampi locali magazzino con altezza di circa ml.4,40, disimpegno, due antibagni, tre servizi igienici di cui uno per disabili, area ristoro, sala aste e patio interno;
- al piano primo, con altezza di circa ml.2,70, al quale si accede dal lato nord del fabbricato tramite vano scale e ascensore e dal lato est a mezzo scala esterna, da diciannove stanze per ufficio, antibagno e servizio igienico, corridoi e disimpegni, ampio locale archivio con altezza di circa ml.3,40, disimpegno, due antibagni, tre servizi igienici di cui uno per disabili, locale tecnico, altro disimpegno, due antibagni, tre servizi igienici, di cui uno per disabili, oltre ampia terrazza sul lato nord e sud.

Descrizione della zona

Al compendio immobiliare si accede da via Provinciale di Sottomonte, della frazione di Guamo, in zona industriale, con presenza di servizi ed aziende del settore secondario e terziario, a circa otto chilometri dal centro di Lucca, raggiungibile dall'uscita dell'autostrada A11, nota anche come Firenze-Mare, tramite Strada Statale 12 dell'Abetone e del Brennero, anche con veicoli industriali e con mezzi pubblici.

- Trattasi di immobile di proprietà di Società in Accomandita Semplice, pertanto la vendita è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
- L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - CENTRO STORICO - VIA DEI BACCHETTONI N.23/C, INTERNO "6D", PIANO PRIMO**

**Appartamento per civile abitazione, con la superficie commerciale di circa mq.66,00**, situato al primo piano, lato sud del fabbricato condominiale di cui è porzione, denominato \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, corredato dalla proprietà esclusiva di posto auto situato al piano interrato del medesimo fabbricato.

L'unità immobiliare, con altezza di circa ml.2,70, raggiungibile sia da vano scale che a mezzo ascensore entrambi condominiali, è composta da ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio (Foto dal n°7 al n°32).

Descrizione della zona

Al compendio immobiliare si accede da via dei Bacchettoni dal n.23<sup>A</sup> e successivamente tramite cancello a comando elettrico e viabilità comune; al posto auto in proprietà esclusiva nel parcheggio interrato, tramite parcheggio pubblico con viabilità di accesso dedicate e da cancello automatico, oltre che da scala interna e ascensore del fabbricato dove si trova l'appartamento.

- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
- L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - FRAZIONE SAN PIETRO A VICO - VIA DEI MASSAGLI N.60/F - EDIFICIO BLOCCO "A" - PIANO TERRA**

**Appartamento per civile abitazione, con la superficie commerciale di circa mq.53,00**, situato al primo piano, del complesso condominiale di cui è porzione, denominato \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, costituito da quattro fabbricati denominati "Blocco A", "Blocco B", "Blocco C" e "Blocco D", corredato dalla proprietà esclusiva di posto auto scoperto al quale si accede da resede condominiale.

L'unità immobiliare, con altezza di circa ml.2,70, posta sul lato ovest del fabbricato identificato come "Blocco A", è composta da unico ampio locale ad uso soggiorno-camera con angolo cottura, disimpegno, bagno e ripostiglio, corredata da resede in proprietà esclusiva sui lati sud e nord (Foto dal n°40 al n°54).

Descrizione della zona

Al compendio immobiliare si accede da via dei Massagli, della frazione di San Pietro a Vico, a breve distanza dalla Strada Statale 12 dell'Abetone e del Brennero, in zona in parte industriale, a circa quattro chilometri dal centro di Lucca, facilmente raggiungibile in auto, con mezzi pubblici o con rete ferroviaria.

- 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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Edificio a destinazione particolare (categoria catastale D/8 - (D/1), ubicato a Capannori (LU) - frazione Guamo - via Provinciale di Sottomonte n.5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rinvia al "Modulo controllo procedura" redatto in data 30 settembre 2024 e trasmesso in Cancelleria.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente Società esecutata:

- \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*
- L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:  
\*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*

CONFINI

Complessivamente con via Provinciale di Sottomonte, particelle 11, 2162 e 893, salvo se altri o come meglio di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uffici - Sala aste - Magazzini - ecc.	0,00 mq	1.345,00 mq	1,00	1.345,00 mq	0,00 m	Terra
Patio	0,00 mq	130,00 mq	0,35	45,50 mq	0,00 m	Terra
Ufficio	0,00 mq	990,00 mq	1,00	990,00 mq	0,00 m	Primo
Terrazza - Fronte	0,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	Primo
Terrazza - Fronte	0,00 mq	177,00 mq	0,15	26,55 mq	0,00 m	Primo
Terrazza - Retro	0,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	Primo
Terrazza - Retro	0,00 mq	125,00 mq	0,15	18,75 mq	0,00 m	Primo
Locali tecnici esterni	0,00 mq	54,00 mq	0,15	8,10 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2.446,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2.446,40 mq</b>		

La valutazione è stata eseguita adottando il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini della continuità storica catastale si precisa che, al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, i subalterni 4, 5 e 6 della particella 1123, derivano dai subalterni 1, 2 e 3 della particella 1123, a seguito VARIAZIONE del 17 marzo 2008, in atti da pari data, Pratica n.LU0059603 (n.3678.1/2008).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF) - Comune di Capannori (LU)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superf. catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	1123	4		D8				34.870,00 €	T-1	
	91	1123	5		D1				103,29 €	T	
	91	1123	6		E				—	T	

(Allegato n° 4 - n°5 - n°6)

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale dell'opificio e del locale pompe e centrale termica, per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, presentata all'UTE di Lucca in data 22 dicembre 2010, Pratica n.LU0238235 (Allegato n°7), in atti da pari data (n.17517.1/2020), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione; la planimetria catastale dei locali accessori, per AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE, presentata all'UTE di Lucca in data 17 marzo 2008, Pratica n.LU0059603 (Allegato n° 8) in atti da pari data (n.3678.1/2008), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione.

La consistenza immobiliare risulta correttamente intestata alla Società debitrice sia al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori che nei Registri Immobiliari di Lucca. Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Il fabbricato catastalmente è costituito da una unità immobiliare per piano, non comunicanti tra loro, condotte con contratto di locazione stipulato con unico conduttore.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato è in buono stato conservativo, salvo il normale deperimento d'uso e segni di umidità al piano primo.

PARTI COMUNI

Nell'elaborato planimetrico presentato in data 22 dicembre 2010 Protocollo LU0238235 (Allegato n°9), la resede comune ai subalterni 4 e 5 della particella 1123, è rappresentata dal subalterno 6 della medesima particella, quale Bene Comune Non Censibile (Allegato n°10).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato, intonaci del tipo civile e pannellatura sul prospetto principale ed in parte sui prospetti laterali, con copertura piana ed è co-

stituito da due unità immobiliari non comunicanti, con impianti, canalizzazioni, scarichi, condutture delle varie utenze e quant'altro, realizzate con criterio unitario per l'intero fabbricato.

I pavimenti sono in mattonelle di gres porcellanato, gli infissi esterni in alluminio verniciato. I servizi igienici con rivestimenti in mattonelle di ceramica e aspirazione forzata.

L'impianto elettrico sottotraccia sfilabile, l'impianto termico con centrale termica a gas metano e quello di condizionamento ad alimentazione elettrica.

L'immobile è allacciato alla pubblica rete fognaria, all'acquedotto comunale, alla fornitura di energia elettrica e alla rete del gas metano.

La resede esclusiva, in autobloccanti sul fronte strada per sosta veicoli e con fondo asfaltato per viabilità e sosta la restante parte, è completamente recintata con muretto e soprastante ringhiera in ferro e cancello carraio automatico scorrevole.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'intero complesso immobiliare è condotto da \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* con sede legale [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] in forza di contratto di "Locazione ad uso non abitativo", **opponibile alla procedura**, sottoscritto in data 6 dicembre 2007, all'epoca da "\*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* (poi \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*), successivamente fusa per incorporazione in \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* e da ultimo confluita in \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca in data 20 dicembre 2007 al n.6574 serie III (Allegato n°11), successiva scrittura privata, con firma digitale del 19 dicembre 2022, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca in data 20 dicembre 2022 con protocollo 22122009475214811(Allegato n°12), **antecedente il pignoramento** notificato il 26 e 27 febbraio 2024, trascritto a Lucca in data 29 aprile 2024 al n.5508 di formalità.

Nella scrittura privata le parti dichiarano che l'immobile è adibito ad uso [REDACTED] con durata dal 1° dicembre 2022 al 30 novembre 2028. Alla scadenza sarà, in ogni caso, precluso alle parti rinnovare tacitamente il contratto di locazione, fermo restando la facoltà di rinnovarlo espressamente. Il canone annuo di locazione, a decorrere dal 1° dicembre 2022, è stato fissato in Euro 211.721,40=, (euro duecentoundicimilasettecentoventuno/40), oltre IVA nella misura di legge, importo già decurtato nella misura del 15% ai sensi dell'articolo 3, comma 4, del decreto legislativo n.95/2012, convertito con modificazioni dalla legge n.135/2012 e ss.mm.ii coerente con l'importo ritenuto "congruo" dall'\*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* ai sensi dell'articolo 1, comma 388, della Legge n.147/2013, giusto nulla osta del 15 settembre 2022 Prot. 0001844.15-09-2022.R. Il canone sarà corrisposto in rate mensili trimestrali anticipate di uguale importo, le cui scadenze sono fissate al giorno 1 (uno) del primo mese di ogni trimestre.

#### Verifica canone di locazione

Per la verifica se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni, al fine di consentire al Giudice dell'Esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, codice civile, **si rinvia alla specifica relazione depositata in Cancelleria telematica, contestualmente alla presente consulenza.**

#### PROVENIENZE VENTENNALI

- **La piena proprietà** del complesso immobiliare, rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Capannori, nel foglio 91, particella 1123 Ente Urbano di mq.3.446 e al Catasto Fabbricati del medesimo Comune e foglio, particella 1123 subalterni 1, 2 e 3, è pervenuta nella Società \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* con sede in Lucca, codice fiscale [REDACTED], per costruzione diretta sul terreno acquistato dalla società \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* con sede in Capannori, codice fiscale [REDACTED], con atto autenticato nelle firme dal Notaio Guido Politi in Lucca, in data 29 marzo 2005 repertorio n. 66057/12808, trascritto a Lucca in data 29 marzo 2005 al n. 3187 di formalità(Allegato n°13).

- Atto di trasformazione di società del Notaio Gaetano Raspini in Lucca, del 7 febbraio 2020 repertorio n.145603/22808, trascritto a Lucca in data 19 febbraio 2020 al n.1848 di formalità<sup>(Allegato n°14)</sup>, a favore della società \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, per la piena proprietà degli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, nel foglio 91, particella 1123 subalterni 4 e 5 e contro la Società \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*.
- Nella società \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* la piena proprietà del terreno edificatorio, rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Capannori, nel foglio 91, porzione "a" dell'originaria particella 12, frazionato per mq.3.560, in conformità al Tipo di Frazionamento approvato dall'UTE di Lucca in data 22 marzo 1983 n.52, era pervenuta dalla \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, con atto ai rogiti del Notaio Francesco Raspini in Lucca, del 30 dicembre 1988 repertorio n.119601/9685, trascritto a Lucca in data 11 gennaio 1989 al n.613 di formalità<sup>(Allegato n°15)</sup>.

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta dal Dott. Vincenzo Calderini del Distretto di Santa Maria Capua Vetere (CE), in base alle ispezioni dei registri Immobiliari a tutto il 29 aprile 2024 e alle risultanze delle visure catastali a tutto il 3 maggio 2024, in atti della procedura e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca, aggiornate al **2 settembre 2024**, l'immobile in oggetto, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

#### Iscrizioni

##### -Reg. gen. 18229 - Reg. part. 3696 del 29 settembre 2009

Ipoteca **volontaria** di euro 10.600.000,00 a garanzia della somma di euro 5.300.000,00, in forza di atto di **mutuo condizionato**, della durata di anni 15, con atto ai rogiti del Notaio Guido Politi di Lucca del 28 ottobre 2009 repertorio n.75351/18319, a favore della \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro la Società \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante la piena proprietà sui beni in oggetto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, nel foglio 91, dalla particella 1123, subalterni 4, 5 e 6.

#### Annotamenti:

- in data 13 novembre 2009 al n.3416 di erogazione parziale;
- in data 5 gennaio 2010 al n.4 di erogazione parziale;
- in data 11 marzo 2010 al n.680 di erogazione parziale.

##### - Reg. gen. 17091 - Reg. part. 2227 del 17 dicembre 2012

Ipoteca **volontaria** di euro 2.700.000,00 a garanzia della somma di euro 1.350.000,00, in forza di atto di **mutuo fondiario**, della durata di anni 12, con atto ai rogiti del Notaio Guido Politi di Lucca del 17 dicembre 2012 repertorio n.79644/21374, a favore della \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro la Società \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante la piena proprietà sui beni in oggetto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, nel foglio 91, dalla particella 1123, subalterni 4, 5 e 6. Debitore non datore di ipoteca \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*.

##### - Reg. gen. 1462 - Reg. part. 161 del 31 gennaio 2020

Ipoteca **giudiziale** di euro 500.000,00 a garanzia della somma di euro 1.405.637,62, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca, in data 6 dicembre 2019 repertorio n.5273, a favore della \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro la Società \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante la piena proprietà sui beni in oggetto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, nel foglio 91, dalla particella 1123, subalterni 4, 5 e 6.

**Trascrizioni****-Reg. gen. 7219 - Reg. part. 55508 del 29 aprile 2024**

**Pignoramento immobiliare** derivante da verbale dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Lucca del 25 marzo 2024 repertorio n.909, a favore di \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro la \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante, tra l'altro, la piena proprietà, sui beni in oggetto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, nel foglio 91, dalla particella 1123, subalterni 4, 5 e 6.

**NORMATIVA URBANISTICA**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Capannori in data **29 gennaio 2025**, al quale si rinvia (Allegato n°16), il lotto di terreno su cui insiste il complesso immobiliare, identificato dalla particella **1123** del foglio **91**, visti: il primo Regolamento Urbanistico approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n°38 del 20 aprile 2004, n°40 del 21 aprile 2004 e n°41 del 22 aprile 2004, entrato in vigore dal 1° giugno 2004; la Variante Generale al Regolamento Urbanistico approvata ai sensi della L.R. n°1/05 dal Consiglio Comunale di Capannori con deliberazioni n°13 del 12 marzo 2009, n°14 del 13 marzo 2009 e n°15 del 16 marzo 2009, pubblicata sul BURT n°17 del 29 aprile 2009; la Variante Generale al Regolamento Urbanistico approvata e parzialmente nuovamente adottata, ai sensi dell'art.19 della L.R. n°65/14 con deliberazione n°69 del 27 novembre 2015, pubblicata sul BURT n°5 del 3 febbraio 2016; la definitiva approvazione ai sensi dell'art.19 c.4 della L.R. n°65/14, delle parti nuovamente adottate della Variante Generale al Regolamento Urbanistico, con deliberazione n°46 del 6 luglio 2016, pubblicata sul BURT n°33 del 17 agosto 2016; la Variante Semplificata ai sensi dell'art.30 della L.R. 65/14, approvata con deliberazione n°72 del 19 ottobre 2016, pubblicata sul BURT n°46 del 16 novembre 2016; la Variante per approvazione di opera pubblica ai sensi dell'art.34 della L.R. 65/14, pubblicata sul BURT n°42 del 18 ottobre 2017 ed efficace dalla data suddetta; la Variante per approvazione di opera pubblica ai sensi dell'art.34 della L.R. 65/14, pubblicata sul BURT n°8 del 21 febbraio 2018 ed efficace dalla data suddetta; la Variante Parziale al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.19 c.2 della L.R. 65/14, approvata con deliberazione n°74 del 28 dicembre 2018, pubblicata sul BURT n°5 del 30 gennaio 2019; la Variante per approvazione di opera pubblica ai sensi dell'art.34 della L.R. 65/14, pubblicata sul BURT n°42 del 18 ottobre 2017 ed efficace dalla data suddetta; la Variante per approvazione di opera pubblica ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/14, pubblicata sul BURT n°8 del 21 febbraio 2018 ed efficace dalla data suddetta; la Variante Parziale al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.19 c.2 della L.R. 65/14, approvata con deliberazione n°74 del 28 dicembre 2018, pubblicata sul BURT n°5 del 30 gennaio 2019; la Variante per approvazione di opera pubblica ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/14, pubblicata sul BURT n°29 del 17 luglio 2019 ed efficace dalla data suddetta; la Variante per approvazione di opera pubblica ai sensi dell'art.34 della L.R. 65/14, approvata con deliberazione n°25 del 29 aprile 2020, pubblicata sul BURT n°22 del 27 maggio 2020; la Variante parziale al Regolamento Urbanistico per la cancellazione di lotti edificabili, adottata con del. C.C. 86 del 27 novembre 2019 approvata con Delibera C.C. n.40 del 27 maggio 2020 pubblicata sul BURT n.25 del 17 giugno 2020; la Variante semplificata al R.U. per introduzione Scheda normativa in fraz. Lunata, adottata con del. C.C. n.88 del 16 novembre 2022 e divenuta efficace a seguito della pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T. n.3 Parte II In del 18 gennaio 2023; la Variante semplificata al RU " approvazione del "Progetto di fattibilità tecnico-economica per la realizzazione di doppia rotatoria sita all'incrocio tra la via Pesciatina e via della Madonnina e dell'Ave Maria ubicate sul territorio del Comune di Capannori" approvata con Delibera C.C.27 del 26 aprile 2023; la Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.30 della L.R.65/2014 per l'introduzione di scheda normativa residenziale in frazione Lunata - Delibera di C.C: n.57 del 06 settembre 2023; la Cartografia delle Aree Percorse dal Fuoco approvata dal Comune di Capannori ai sensi dell'art.10 c. 2 della Legge 21 novembre 2000 n°353 (Legge-quadro in materia di incendi boschivi) e dell'art.70 ter della Legge Regionale 21 marzo 2000 n°39 e successive modifiche ed integrazioni (Legge forestale della Toscana); VISTO che con la pubblicazione sul BURT n.2 del 10 gennaio 2024 dell'avviso di adozione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Capannori, Altopascio, Porcari e Villa Basilica, hanno assunto efficacia le misure di salvaguardia di cui agli art.92 (comma 5 e 6) e 103 della L.R. 10 novembre 2014,

n.65. la D.D.423 del 28 marzo 2024 con cui è stato preso atto che il 31 marzo 2024 è maturato il termine quinquennale di decadenza delle previsioni del Regolamento urbanistico ai sensi dell'articolo 55 c.5 e c.6 della L.R. 1/2005.

Dato atto che in data 2 ottobre 2024 sono decorsi i termini di cui all'art.94 c.2-bis della L.R.65/2014 per il procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Capannori, Altopascio, Porcari e Villa Basilica, e che pertanto fino alla data di pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione del Piano Strutturale Intercomunale operano le limitazioni previste all'art.94 c.2-ter della stessa L.R.65/2014; visto l'art. 253 del D. Lgs. 3 aprile 2006 n°152 "Norme in materia ambientale".

**L'area sopra indicata è inserita:**

Foglio	Mapp.	
91	1123	parte - art.40- Rete infrastrutturale stradale e ferroviaria, mobilità debole, fasce di rispetto - corridoio infrastrutturale
91	1123	parte - art.22 - Aree a prevalente destinazione di zona "D" di cui al D.M. n° 1444/68 servizio - saturazione
91	1123	parte - Area di sede stradale

Per effetto del termine quinquennale del regolamento Urbanistico, maturato in data 31 marzo 2024, la destinazione urbanistica delle aree ricadenti in zone soggette a decadenza delle previsioni ai sensi dell'art.55 c.5 e 6 della L.R.1/2005 sono da considerarsi "aree non pianificate" di cui all'art.105 della L.R.65/2014.

Sono comunque fatte salve le eventuali limitazioni all'attività edilizia che possono derivare da quanto stabilito nel "Titolo VI - Tutela e salvaguardia delle risorse territoriali" delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, dalle normative previste dalle Autorità di Bacino nonché da eventuali servitù, fasce di rispetto e/o di salvaguardia derivanti da infrastrutture, opere e installazioni presenti e/o previste nell'area da Enti esterni al Comune.

**PRATICHE EDILIZIE**

Dal titolo di provenienza e dalle ricerche presso il Comune di **Capannori**, relativamente all'unità immobiliare di cui al presente Lotto, sono stati rintracciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n.4026 del 10 marzo 1986, Pratica n.118**, per "Costruzione di fabbricato ad uso commerciale all'ingrosso";
- Concessione Edilizia n.7039 del 17 luglio 1991, Pratica n.711/1990**, per "Completamento lavori con modifiche a fabbricato ad uso commerciale a sanatoria per le difformità rispetto alla C.E. 4026/1985";
- Concessione Edilizia n.7212 del 31 dicembre 1991, Pretica n.713/1990** per "Costruzione centrale termica, sale pompe e cabina elettrica";
- Autorizzazione all'esecuzione dei lavori n.1026 del 10 agosto 1991, Pratica n.34489/1991**, per "Realizzazione muro di cinta a sanatoria";
- Denuncia di Inizio Attività n.D05/0324** presentata in data **12 aprile 2005 con protocollo n.19800** per "Installazione di pannellatura sul prospetto principale ed in parte sui prospetti laterali", con comunicazione inizio lavori del 9 novembre 2005 protocollo n.63047 a far data dal 10 novembre 2011 e fine lavori in data 8 marzo 2006 come da comunicazione del 17 marzo 2006 protocollo n.17166;
- Denuncia di Inizio Attività n.D06/0326** presentata in data **26 aprile 2006 con protocollo n.25562** per "Realizzazione di recinzione ad un lotto di terreno", con comunicazione inizio lavori del 16 aprile 2007 protocollo n.0025133 a far data dal 17 novembre 2011;
- Denuncia di Inizio Attività n.D07/0700** presentata in data **13 luglio 2007 con protocollo n.0045486** per "Modifiche interne, esterne e frazionamento di fabbricato commerciale/artigianale,

realizzazione di recinzione” con certificato di conformità presentato in data 5 febbraio 2008 con prot. n.0008440, con fine lavori in data 17 gennaio 2008;

**-Denuncia di Inizio Attività n.D08/0065** presentata in data **29 gennaio 2008 con protocollo n.0006776** per “Parziale cambio di destinazione d’uso con modifiche di prospetto”, con comunicazione inizio lavori del 4 aprile 2008 protocollo n.0025135 a far data dal 10 aprile 2008 e certificato di conformità presettato in data 21 novembre 2008 con prot. n. 0078555, con fine lavori in data 13 novembre 2008;

**-Denuncia di Inizio Attività n.D08/0081** presentata in data **2 febbraio 2008 con protocollo n.0008081** per “Cambio di destinazione di porzione di unità immobiliare da laboratorio artigiano a commerciale”;

**-Denuncia di Inizio Attività n.D10/0585** presentata in data **30 giugno 2010 con protocollo n.455341** per “Opere interne ed esterne-\*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*-località Guamo” con comunicazione inizio lavori del 9 agosto 2010 protocollo n.0052294 a far data dal 10 agosto 2020;

**-Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.S10/0071** presentata in data **15 ottobre 2010 con protocollo n.0067565** per “Opere interne con cambio di destinazione d’uso” con comunicazione inizio lavori a far data dal 18 ottobre 2010 e certificato di conformità presentato in data 21 dicembre 2010 con prot. n.0082890, con fine lavori in data 15 dicembre 2010;

**-Certificato di Abitabilità/Agibilità** attestato da professionista abilitato, a mezzo deposito al Comune di Capannori in data **20 dicembre 2007 protocollo n.0079271**;

**-Certificato di Abitabilità/Agibilità** attestato da professionista abilitato, a mezzo deposito al Comune di Capannori in data **5 febbraio 2008 protocollo n.0008443**;

**-Certificato di Agibilità** attestato da professionista abilitato, a mezzo deposito al Comune di Capannori in data **28 agosto 2008 protocollo n.0058410**;

**-Certificato di Agibilità** attestato da professionista abilitato, a mezzo deposito al Comune di Capannori in data **21 novembre 2008 protocollo n.0078557**;

**-Certificato di Abitabilità/Agibilità** attestato da professionista abilitato, a mezzo deposito della documentazione, unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie ed alle conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, al Comune di Capannori in data **8 febbraio 2011 protocollo n.0008264**;

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

Da quanto potuto rilevare le dimensioni del perimetro esterno del fabbricato risultano conformi a quelle riportate nell’elaborato progettuale, assieme alla documentazione fotografica, allegate alla Concessione Edilizia n.7039 del 17 luglio 1991, Pratica n.711/1990, che riporta l’involucro edilizio, mentre negli elaborati progettuali allegati alla Denuncia di Inizio Attività n.D10/0585 e alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.S10/0071, non sono riportate le dimensioni esterne.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Denuncia di Inizio Attività n.D10/0585 e alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.S10/0071, sono state rilevate le seguenti difformità:

- differenze nella realizzazione della recinzione rispetto alla Denuncia di Inizio Attività n.D06/032;
- diversa apertura dell’accesso alla piattaforma machine condizionamento;
- lievi differenze nelle misure plano-volumetriche, che possono rientrare nelle “Tolleranze di costruzione” richiamate all’articolo 198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1° dicembre 2021 e successivamente dal Decreto Legge n.69/2024 cosiddetto “Salva casa”, convertito nella legge n.105 del 24 luglio 2024, pubblicata in Gazzetta Ufficiale n.175 del 27 luglio 2024, recante “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”, con modifiche al Testo Unico sull’Edilizia (DPR 380/2001).

Per quello non autorizzato, l’aggiudicatario dovrà presentare, a propria cura e spese, Domanda di

Sanatoria edilizia ai sensi della vigente normativa, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego, procedere con la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

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

L'obbligo di introdurre nel contratto di locazione la dichiarazione di aver ricevuto informazioni riguardanti la Certificazione Energetica degli edifici, è stato istituito con il D.Lgs 28/2011, quindi successivamente alla data di stipula del contratto di locazione sottoscritto il 6 dicembre 2007, all'epoca con \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* e quindi si ritiene che il fabbricato ne sia sprovvisto,

Le dichiarazioni di conformità degli impianti, sono allegare ai Certificati di Abitabilità/Agilità, sopra riportati.

Le certificazioni, dichiarazioni e attestazioni mancanti o incomplete ed eventuali adeguamenti, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Trattasi di costruzione autonoma, non in contesto condominiale.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Centro storico - via dei Bacchettoni n.23/C, interno "6D", piano primo, corredato da posto auto situato al piano interrato dello stesso fabbricato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rinvia al "Modulo controllo procedura" redatto in data 30 settembre 2024 e trasmesso in Cancelleria.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*

CONFINI

L'appartamento con aria su beni condominiali, subalterno 199, vano scale e ascensore comuni e subalterno 202.

Il posto auto con vano scale e ascensore comuni, beni condominiali e subalterno 156.

Tutti salvo se altri o come meglio di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	62,00 mq	1,00	62,00 mq	2,70 m	Primo
Posto auto coperto	0,00 mq	12,00 mq	0,35	4,20 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				66,20 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				66,20 mq		

La valutazione è stata eseguita adottando il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini della continuità storica catastale si precisa che, al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, i subalterni 200 e 167 della particella 203, del foglio 131, derivano dal subalterno 4 della particella 203, a



seguito VARIAZIONE del 13 novembre 2006, in atti da pari data, Pratica n.LU0160886 (n.19010.1/2006); a sua volta il subalterno 4 era derivato dalla particella 202 subalterni 2 e 3, dalle particelle 203, 440 subalterno 1, 443 subalterno 1, 444 subalterno 1 e 445 subalterno 1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF) - Comune di Lucca											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	131	203	200		A3	10	vani 3,5	62 mq	334,41 €	1	
	131	203	157		C6	5	mq.12	12 mq	24,17 €	S1	

(Allegato n°19 e n°20)

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale dell'appartamento e quella del posto auto, per UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA, presentate all'UTE di Lucca in data 12 maggio 2009, Pratica n.LU0082949 (Allegato n°21 e n°22), in atti da pari data (n.6634.1/2009), rappresentano le unità immobiliari nell'attuale consistenza e distribuzione.

La consistenza immobiliare risulta correttamente intestata al debitore sia al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca che nei Registri Immobiliari di Lucca.

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Il quartiere è in buono stato conservativo, salvo il normale deperimento d'uso.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è corredata dai diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1117 e seguenti codice civile e da quanto risulta dall'elaborato planimetrico presentato in data 20 luglio 2020 Protocollo LU0051623, al quale si rinvia (Allegato n°23).

SERVITÙ

- ♦ Patti, limiti e servitù riportate nell'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito notaio Aldo Mignone del 5 agosto 2005 repertorio n.12.737 raccolta n. 3098 trascritto a Lucca in data 26 agosto 2005 al n. 9801 di formalità, con il quale la società dante causa \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* ha costituito a titolo oneroso a favore di Locat Spa il diritto di superficie per la durata massima di 360 mesi su area posta in Lucca Via dei Bacchettoni di mq.15.000 circa, censita nel foglio 131 porzione dei particelle 202 sub.1 - 202 sub.2, per la realizzazione di un parcheggio interrato, per 560 posti auto in Lucca, centro storico ex Caserma Mazzini, con la precisazione che scaduto il termine di durata del diritto di superficie di 360 mesi, la \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* diventerà proprietaria di quanto costruito sopra e sotto l'area e il diritto di superficie si estinguerà;
- ♦ pattuizioni e servitù riportate nell'atto di vendita e costituzione di diritti reali a titolo gratuito ai rogiti del notaio Massimo Barsanti del 19 giugno 2006 repertorio n. 70709 trascritto a Lucca in data 11 luglio 2006 ai n.ri 8915-8916 di formalità;

- ◆ pattuizioni e servitù riportate nell'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso (e più esattamente atto di permuta per costituzione di servitù e conseguente modifica di muro di confine) a rogito notaio Massimo Barsanti del 16 gennaio 2007 repertorio n. 71320/22638, trascritto a Lucca in data 30 gennaio 2007 al n. 1352 di formalità;
- ◆ pattuizioni riportate nell'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso (e più esattamente costituzione di servitù inamovibile di elettrodotto per vano cabina e terreno limitrofo) autenticato dal notaio Giuseppe Losito il 6 giugno 2007 repertorio n. 69755/19936, trascritto a Lucca in data 20 giugno 2007, ai n.ri 7728-7729 di formalità;
- ◆ pattuizioni e servitù riportate nell'atto di costituzione di diritti reali (servitù perpetua di distanza), autenticato dal Notaio Luca Nannini di Lucca del 26 gennaio 2011 repertorio n. 58851/5904 trascritto a Lucca in data 25 febbraio 2011 al n. 1863 di formalità.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio, di cui l'unità in oggetto è porzione, si trova tra la Via dei Bacchettoni, Via del Fosso e Via della Quarquonia, a pochi passi da Piazza San Francesco, nella zona nord est del centro storico, in prossimità delle Mura urbane, in un'area residenziale e con traffico limitato.

Il condominio è composto in totale da n.68 unità immobiliari ad uso residenziale con autorimesse e posti auto pertinenziali al piano interrato, distribuite su n.5 vani scala.

Il fabbricato si eleva con struttura portante in cemento armato, solai latero cemento, intonaci del tipo civile, copertura a capanna con manto in cotto e linea vita, canale e discendenti in rame. I piani collegati da ascensore e scala condominiale in cemento armato a forma elicoidale, con pianerottoli e gradini in marmo. Gli spazi esterni sono tenuti a verde con vialetti pedonali asfaltati.

Il complesso è allacciato alla pubblica rete fognaria, all'acquedotto comunale, alla fornitura di energia elettrica e alla rete di gas metano.

L'appartamento, posto sul lato sud del fabbricato, con affaccio sul giardino pubblico con parco giochi e alcuni spazi privati degli appartamenti al piano terra, ha pavimenti in parquet di legno, porte e infissi esterni in legno con vetrocamera, persiane in legno, porta del disimpegno scorrevole, quella del ripostiglio a ventaglio, portoncino d'ingresso del tipo blindato, portafinestre con finto balcone, protette da ringhiera in ferro. Il bagno con pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica e doccia idromassaggio. L'impianto elettrico sottotraccia sfilabile e videocitofono, l'impianto termico condominiale con centrale termica comune a gas metano e riscaldamento a pavimento, nel bagno con termoarredo, quello di condizionamento comune, ad alimentazione elettrica.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Il quartiere, alla data dell'ultimo sopralluogo del 28 gennaio 2025, era libero da persone.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

– **La piena proprietà** dell'appartamento e del posto auto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 131, particella 203, subalterni 200 e 157, è pervenuta \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, per acquisto fattone \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, con atto ai rogiti del Notaio Guido Politi in Lucca, del 15 marzo 2010 repertorio n.76014/18783, trascritto a Lucca in data 18 marzo 2010 al n.3051 di formalità<sup>(Allegato n°24)</sup>.

– Nella società venditrice la piena proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 131, dalla particella 202 subalterno 1, particelle 335, 411, 440, 443, 444 e 445, tutti graffiati tra loro, era pervenuta con atto di conferimento da parte del Comune di Lucca, con atto ai rogiti del Notaio Aldo Mignone in Lucca, del 18 ottobre 1999 repertorio n.7424/9685, trascritto a Lucca in

data 16 novembre 1999 al n.11396 di formalità, e successivo atto per le esatte identificazioni censuarie degli immobili oggetto di conferimento ai rogiti del Notaio Aldo Mignone in Lucca, del 12 ottobre 2001 repertorio n.9667, trascritto a Lucca in data 9 novembre 2001 al n.11830 di formalità (Allegato n°25).

### **SI EVIDENZIA**

Con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Nicola Lucchesi in Viareggio, in data 25 settembre 2015 repertorio n.997/706, trascritto a Lucca in data 28 settembre 2015 al n.9087 di formalità, \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*si obbliga a vendere \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, rappresentata dall'amministratore unico e legale rappresentante \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*che si obbliga ad acquistare per sé, persona, persone o enti di qualsiasi tipo che si riserva di nominare prima della stipula dell'atto definitivo, da stipulare entro e non oltre il 31 luglio 2018, l'appartamento facente parte di un fabbricato sito in comune di Lucca, via dei Bacchettoni n. 23/C, individuato con la sigla "6D" all'interno del complesso denominato \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* , riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 131, particella 203 subalterno 200 e particella 203 subalterno 157.

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

**Prestazione energetica:** Come riportata nella scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Nicola Lucchesi in Viareggio, in data 25 settembre 2015 repertorio n.997/706, il bene in oggetto, nell'attestato di Certificazione Energetica (ACE), depositato al Comune di Lucca unitamente al certificato di conformità e fine lavori in data 28 dicembre 2009 con prot. n. 88.492, è classificato in classe energetica "C".

Quanto alla conformità degli impianti esistenti di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 alla normativa vigente in materia di sicurezza, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario gli interventi eventualmente necessari ai fini dell'adeguamento degli impianti alle normative vigenti.

Si evidenzia che le opere relative a canalizzazioni, scarichi, condutture delle varie utenze e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni del complesso immobiliare, di cui l'unità immobiliare in oggetto è porzione, sono state realizzate con criterio unitario per l'intero complesso e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa le altre servitù reciproche, attive e passive.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta dal Dott. Vincenzo Calderini del Distretto di Santa Maria Capua Vetere (CE), in base alle ispezioni dei registri Immobiliari a tutto il 29 aprile 2024 e alle risultanze delle visure catastali a tutto il 3 maggio 2024, in atti della procedura e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Lucca**, aggiornate al **2 settembre 2024**, l'immobile in oggetto, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

#### ***Iscrizioni***

##### **-Reg. gen. 4718 - Reg. part. 9326 del 18 marzo 2010**

Ipoteca **volontaria** di euro 416.000,00 a garanzia della somma di euro 208.000,00, in forza di atto di **mutuo fondiario**, della durata di anni 40, con atto ai rogiti del Notaio Guido Politi di Lucca del 15 marzo 2010 repertorio n.76015/18794, a favore \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* , gravante la piena proprietà sui beni in oggetto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 131, dalla particella 203, subalterni 200 e 157.

**- Reg. gen. 1462 - Reg. part. 161 del 31 gennaio 2020**

Ipoteca **giudiziale** di euro 500.000,00 a garanzia della somma di euro 1.405.637,62, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca, in data 6 dicembre 2019 repertorio n.5273, a favore \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante, tra l'altro, la piena proprietà sui beni in oggetto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 131, dalla particella 203, subalterni 157 e 200.

**- Reg. gen. 2091 - Reg. part. 226 del 5 febbraio 2024**

Ipoteca **giudiziale** di euro 20.000,00 a garanzia della somma di euro 13.517,06, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca, in data 22 novembre 2023 repertorio n.2371/2023, a favore \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante, tra l'altro, la piena proprietà sui beni in oggetto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 131, dalla particella 203, subalterni 157 e 200.

**Trascrizioni****-Reg. gen. 7219 - Reg. part. 55508 del 29 aprile 2024**

**Pignoramento immobiliare** derivante da verbale dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Lucca del 25 marzo 2024 repertorio n.909, a favore \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante, tra l'altro, la piena proprietà, sui beni in oggetto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 131, dalla particella 203, subalterni 200 e 157.

**NORMATIVA URBANISTICA**

Per la destinazione urbanistica del lotto di terreno su cui insiste il complesso immobiliare, identificato dalla particella **203** del foglio **131**, si rinvia al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lucca in data **24 gennaio 2025** (Allegato n°26).

**PRATICHE EDILIZIE**

Il complesso nasce da un ampio intervento di riqualificazione dell'area della ex Caserma Mazzini che ha comportato la realizzazione di un parcheggio interrato, un giardino pubblico con parco giochi e la nuova edificazione del fabbricato condominiale \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* completata nell'anno 2010.

Dal titolo di provenienza, la successiva scrittura privata e dalle ricerche presso il Comune di **Lucca**, relativamente all'unità immobiliare di cui al presente Lotto, sono stati rintracciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

**-Concessione Edilizia n.171 del 23 giugno 2006**, per "Realizzazione di fabbricato plurifamiliare ad uso abitativo", successivamente rinnovata con **Denuncia di Inizio Attività, presentata in data 13 maggio 2009 protocollo n.865**;

**-in data 18 gennaio 2006 protocollo n. 681**, il Ministero dei Beni e le Attività Culturali-Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio, per il Patrimonio Storico e Artistico ed etno-antropologico per le Province di Lucca e Massa Carrara, ha espresso parere favorevole all'intervento;

**-Permesso di Costruzione in data n.390 del 23 novembre 2007** e successiva **Denuncia di Inizio Attività presentata in data 13 marzo 2009 protocollo n.434**, per la centrale impianti.

**-Denuncia di Inizio Attività, presentata in data 16 marzo 2010 protocollo n.477**, per "Modifiche interne al piano interrato di un edificio residenziale".

**-Abitabilità/Agibilità**

a) **in data 29 dicembre 2009 con protocollo n.88735** è stata depositata presso il Comune di Lucca certificazione attestante l'abitabilità delle unità riceventi accesso dalle scale "C", "D" e "E", ai sensi dell'art.86 della Legge Regionale n.1/2005:

b) **in data 14 gennaio 2010 con protocollo n.2228** è stata depositata presso il Comune di Lucca cer-

tificazione attestante l'agibilità dei volume tecnici, ai sensi dell'art.86 della Legge Regionale n.1/2005:  
c) **in data 26 febbraio 2010 con protocollo n.14100** è stata depositata presso il Comune di Lucca certificazione attestante l'abitabilità delle unità riceventi accesso dalle scale "A" e "B" e del piano interrato, ai sensi dell'art.86 della Legge Regionale n.1/2005:

Come dichiarato nella scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Nicola Lucchesi in Viareggio, in data 25 settembre 2015 repertorio n.997/706, sopra riportata, per l'Abitabilità si è concretizzato il "silenzio assenso" non essendo intervenuto alcun evento interruttivo di esso.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n.865/09, non sono state rilevate difformità, ad eccezione di condutture interne per passaggio impianti e lievi differenze nelle misure plano-volumetriche, che possono rientrare nelle "Tolleranze di costruzione" richiamate all'articolo 198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1° dicembre 2021 e successivamente dal Decreto Legge n.69/2024 cosiddetto "Salva casa", convertito nella legge n.105 del 24 luglio 2024, pubblicata in Gazzetta Ufficiale n.175v del 27 luglio 2024, recante "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica", con modifiche al Testo Unico sull'Edilizia (DPR 380/2001).

Per quanto non autorizzato, l'aggiudicatario dovrà presentare, a propria cura e spese, Domanda di Sanatoria edilizia ai sensi della vigente normativa, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi, sui quali il sottoscritto non può esprimersi.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per i diritti e gli obblighi si rinvia al "REGOLAMENTO DI CONDOMINIO" (Allegato n°27), che trovasi allegato sotto lettera "B", senza allegazione delle tabelle millesimali, all'atto ai rogiti del Notaio Giuseppe Losito di Lucca, del 26 giugno 2009 repertorio n.72242/21918, registrato a Lucca l'8 luglio 2009 al n.5904, ivi trascritto in data 10 luglio 2009 al n.7581 di formalità.

All'unità immobiliare è stata attribuita la quota di PROPRIETA' GENERALE pari a **11,830 %**.

L'uso del parcheggio privato interrato sito nel Parcheggio Mazzini è disciplinato dal Regolamento che trovasi allegato sotto lettera "B" all'atto ai rogiti del Notaio Luca Nannini autenticato in data 11 dicembre 2007 repertorio n.56070, registrato a Lucca il 18 dicembre 2007 al n.11684.

#### Spese condominiali

Come da comunicazione dell'amministratore pro-tempore del condominio \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*:

Totale spese a debito: €17.768,68

-Saldo al 31 dicembre 2023 €14.407,09

-Preventivo gestione ordinaria 1 gennaio 2024 - 31 dicembre 2024 €3.361,59

Non risultano spese straordinarie già deliberate.

**Si ricorda che**, ai sensi dell'articolo 63, comma 2, del R.D. 30 Marzo 1942, n° 318 (Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie), chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi, nel caso in specie relativi all'anno in corso e a quello precedente il decreto di trasferimento, quindi possono variare.

**Si sottolinea che**, nelle quote riscosse, oltre alle normali spese condominiali, sono comprese anche alcune spese per servizi, della singola unità immobiliare e precisamente:

- riscaldamento invernale;
- climatizzazione estiva;



- acqua calda sanitaria;
- acqua fredda sanitaria;
- conduzione, manutenzione e terzo responsabile di caldaia e impianti.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - frazione San Pietro a Vico - via dei Massagli n.60/F - edificio Blocco "A" - piano terra, corredato da piccola resede esclusiva su due lati e posto auto scoperto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rinvia al "Modulo controllo procedura" redatto in data 30 settembre 2024 e trasmesso in Cancelleria.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*

CONFINI

L'appartamento con via dei Massagli, subalterni 2 e 31, resede condominiale e subalterno 4, della particella 4960.

Il posto auto con resede condominiale e subalterno 4, della particella 4960.

Tutti salvo se altri o come meglio di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	2,70 m	Terra
Giardino	0,00 mq	45,00 mq	0,25	11,25 mq	0,00 m	—
Posto auto scoperto	0,00 mq	13,00 mq	0,30	3,90 mq	0,00 m	—
Totale superficie convenzionale:				53,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,15 mq		

La valutazione è stata eseguita adottando il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini della continuità storica catastale si precisa che, al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, i sub-

alterni 3 e 30 della particella 4960, del foglio 93, sono stati costituiti sull'ente urbano, censito al Catasto Terreni, nel foglio 93, particella 4960, giusto Tipo Mappale del 9 febbraio 2010 Pratica n.LU0019254 in atti da pari data presentato il 5 febbraio 2010 (n.19254.1/2010), quest'ultimo derivate dalla particella 4753 a seguito frazionamento dell'11 dicembre 2003 Pratica n.LU0257256 in atti da pari data (n.11427.1/2003); già particella 1470 a seguito frazionamento del 22 giugno 1996, in atti da pari data (n.1968.1/1996).

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	4960	3		A3	7	vani 3,5	42 mq	198,84 €	T	
	93	4960	30		C6	1	mq.13	13 mq	14,77 €	T	

(Allegato n°28 e n°29)

#### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'appartamento e quella del posto auto, per COSTITUZIONE, presentate all'UTE di Lucca in data 16 febbraio 2010, Pratica n.LU0025401 (Allegato n°30 e n°31), in atti da pari data (n.369.1/2010), rappresentano le unità immobiliari nell'attuale consistenza e distribuzione. La consistenza immobiliare risulta correttamente intestata al debitore sia al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca che nei Registri Immobiliari di Lucca. Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

#### PRECISAZIONI

Parte della resede pertinenziale posta sul lato nord del quartiere, risulta di fatto già asservita a viabilità pubblica quale espansione della via dei Massagli e più precisamente la porzione eccedente il muretto di recinzione, come risulta dalla planimetria catastale.

#### STATO CONSERVATIVO

Il quartiere è in buono stato conservativo, salvo il normale deperimento d'uso.

#### PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è corredata dai diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1117 e seguenti codice civile, in particolare, come risulta dall'elaborato planimetrico presentato in data 16 febbraio 2010 Protocollo LU025401, al quale si rinvia (Allegato n°32), la resede comune ai subalterni dal n.1 al n.40 compresi, è rappresentata dal subaterno 48 della particella 4960, Bene Comune Non Censibile (Allegato n°33).

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare, di cui l'unità in oggetto è porzione, è costituito da quattro fabbricati denominati "Blocco A", "Blocco B", "Blocco C" e "Blocco D", situato in prossimità della cartiera Modesto Cardella. Il condominio è composto in totale da n.22 unità immobiliari ad uso residenziale con autorimesse e posti auto pertinenziali.

Il fabbricato si eleva con struttura portante in cemento armato, solai latero cemento, intonaci del tipo civile, copertura a capanna con manto in cotto e linea vita, canale e discendenti in rame. La resede condominiale con viabilità asfaltata, il complesso è allacciato alla pubblica rete fognaria, all'acquedotto comunale, alla fornitura di energia elettrica e alla rete del gas metano.

L'appartamento, con accesso diretto dalla resede condominiale, ha pavimenti in mattonelle cm.50 x cm.50, in gres porcellanato, portafinestre della camera in legno con vetrocamera, protetta da persiana in alluminio, porta interna scorrevole, portoncino d'ingresso del tipo blindato, finestra con inferiata in metallo. Il bagno con pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica e doccia. L'impianto elettrico sottotraccia sfilabile e citofono, l'impianto di riscaldamento a termosifone con corpi radianti in alluminio, alimentato da caldaia a gas metano posta nella resede esclusiva lato nord, con predisposizione di quello di condizionamento.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Il quartiere alla data dell'ultimo sopralluogo del 5 febbraio 2025, era libero da persone.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

-La piena proprietà dell'appartamento e del posto auto scoperto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 93, particella 4960, subalterni 3 e 30, è pervenuta \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, per acquisto fattone dalla Società \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, con atto ai rogiti del Notaio Guido Politi in Lucca, 19 maggio 2010 repertorio n.76300/19005, trascritto a Lucca in data 21 maggio 2010 al n.5698 di formalità<sup>(Allegato n°34)</sup>.

-Nella società venditrice la piena proprietà era pervenuta per acquisto fattone \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, con atto ai rogiti del Notaio Guido Politi in Lucca, del 9 maggio 2007 repertorio n.71330/15443, trascritto a Lucca in data 19 maggio 2007 al n.6278 di formalità<sup>(Allegato n°35)</sup>.

-Nella Società \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, il terreno su cui è stato edificato il complesso immobiliare, rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Lucca, nel foglio 93, particella 4753 (già particella 1470), che ha generato la particella 4960 Ente Urbano, era pervenuto \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Losito in Lucca, del 25 gennaio 2006 repertorio n.68093/18661, trascritto a Lucca in data 2 febbraio 2006 al n.1196 di formalità.

-Nel \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, i diritti di 1/2 della piena proprietà, del terreno rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Lucca, nel foglio 93, particella 1470, era pervenuto con atto di permuta, \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, ai rogiti del Notaio Domenico Costantino in Lucca, del 20 novembre 1996 repertorio n.46616/7709, trascritto a Lucca in data 19 dicembre 1996 al n.10792 di formalità.

-Nel \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, i diritti di 1/2 della piena proprietà erano pervenuti per successione legittima del padre \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, deceduto in data 3 marzo 1996, come da Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Lucca l'11 settembre 1996 n.80 volume 1477, trascritta a Lucca in data 15 ottobre 1996 al n.8546 di formalità.

#### SI EVIDENZIA

Con scrittura private autenticata nelle firme dal Notaio Nicola Lucchesi in Viareggio, in data 18 settembre 2015 repertorio n.995/704, trascritto a Lucca in data 28 settembre 2015 al n.9086 di formalità, \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, si obbliga a vendere alla Società \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, rappresentata dall'amministratore unico e legale \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, che si obbliga ad acquistare per sé, persona, persone o enti di qualsiasi tipo che si riserva di nominare prima della stipula dell'atto definitivo, da stipulare entro e non oltre il 31 luglio 2018, l'appartamento posto nel fabbricato identificato come "Blocco A", facente parte del complesso immobiliare denominato \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, costituito da quattro fabbricati denominati "Blocco A", "Blocco B", "Blocco C" e "Blocco

D", sito in Comune di Lucca, frazione San Pietro a Vico, via dei Massagli, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel fo-glio 93, particella 4960 subalterno 3 e particella 4960 subalterno 30; particella 4960 subalterno 48, qua-le bene comune non censibile, la resede pertinenziale a comune.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

**Prestazione energetica:** Come riportatato nella scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Nicola Lucchesi in Viareggio, in data 18 settembre 2015 repertorio n.995/704, il bene in oggetto, nell'attestato di Certificazione Energetica (ACE), depositato al Comune di Lucca, unitamente alla dichiarazione di fine lavori, in data 25 febbraio 2010, protocollo generale n. 415, è classificato in classe energetica "G".

Quanto alla conformità degli impianti esistenti di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 alla normativa vigente in materia di sicurezza, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario gli interventi eventualmente necessari ai fini dell'adeguamento degli impianti alle normative vigenti.

Si evidenzia che le opere relative a canalizzazioni, scarichi, condutture delle varie utenze e quant'altro necessario ai servizi, sia delle single porzioni immobiliari che delle parti comuni del complesso immobiliare, di cui l'unità immobiliare in oggetto è porzione, sono state realizzate con criterio unitario per l'intero complesso e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa le altre servitù reciproche, attive e passive.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta dal Dott. Vincenzo Calderini del Distretto di Santa Maria Capua Vetere (CE), in base alle ispezioni dei registri immobiliari a tutto il 29 aprile 2024 e alle risultanze delle visure catastali a tutto il 3 maggio 2024, in atti della procedura e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca, aggiornate al **2 settembre 2024**, l'immobile in oggetto, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

#### *Iscrizioni*

##### **-Reg. gen. 8968 - Reg. part. 1740 del 21 maggio 2010**

Ipoteca **volontaria** di euro 200.00,00 a garanzia della somma di euro 100.000,00, in forza di atto di **mutuo fondiario**, della durata di anni 30, con atto ai rogiti del Notaio Guido Politi di Lucca del 19 maggio 2010 repertorio n.76301/19006, a favore \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante, tra l'altro, la piena proprietà sui beni in oggetto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 93, dalla particella 4960, subalterni 3 e 30.

##### **- Reg. gen. 1462 - Reg. part. 161 del 31 gennaio 2020**

Ipoteca **giudiziale** di euro 500.000,00 a garanzia della somma di euro 1.405.637,62, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca, in data 6 dicembre 2019 repertorio n.5273, a favore del \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante, tra l'altro, la piena proprietà sui beni in oggetto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 93, dalla particella 4960, subalterni 3 e 30.

##### **- Reg. gen. 2091 - Reg. part. 226 del 5 febbraio 2024**

Ipoteca **giudiziale** di euro 20.000,00 a garanzia della somma di euro 13.517,06, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca, in data 22 novembre 2023 repertorio n.2371/2023, a favore

\*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante, tra l'altro, la piena proprietà sui beni in oggetto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 93, dalla particella 4960, subalterni 3 e 30.

#### Trascrizioni

-Reg. gen. 7219 - Reg. part. 55508 del 29 aprile 2024

**Pignoramento immobiliare** derivante da verbale dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Lucca del 25 marzo 2024 repertorio n.909, a favore di \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante, tra l'altro, la piena proprietà, sui beni in oggetto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 93, dalla particella 4960, subalterni 3 e 30.

#### NORMATIVA URBANISTICA

Per la destinazione urbanistica del lotto di terreno su cui insiste il complesso immobiliare, identificato dalla particella **4960** del foglio **93**, si rinvia al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lucca in data **24 gennaio 2025** (Allegato n°26).

#### PRATICHE EDILIZIE

Dal titolo di provenienza, la successiva scrittura privata e dalle ricerche presso il Comune di **Lucca**, relativamente all'unità immobiliare di cui al presente Lotto, sono stati rintracciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

-**Permesso di Costruire n.89 rilasciato in data 26 marzo 2007**, per la costruzione del complesso immobiliare e successive **Dichiarazioni di Inizio Attività a variante** presentate, ai sensi dell'art. 84, comma 3, della Legge Regionale n. 1/2005, rispettivamente **in data 14 novembre 2007 al n.2591 ed in data 10 marzo 2009 al n.398**;

-**Dichiarazione di Inizio Attività** presentata **in data 9 ottobre 2007 al n.2258**; ai sensi dell'art. 77 comma 6 della L.R. n. 1/2005, per "Progetto di nuova realizzazione di recinzione a corredo della nuova costruzione di fabbricato residenziale";

-**Dichiarazione di inizio Attività a variante finale** presentata **in data 21 gennaio 2010 al n.91**, ai sensi dell'art. 142 della L.R. n. 1/2005, per "Progetto a variante della D.I.A. 398/2009, relative alla realizzazione di 22 unità abitative";

-**Dichiarazione di inizio Attività a variante finale** presentata **in data 21 gennaio 2010 al n.92**, ai sensi dell'art. 142 della L.R. n. 1/2005, per "Progetto di variante finale alla nuova realizzazione di recinzione a corredo della nuova costruzione di fabbricati residenziali";

-**Comunicazioni di fine lavori** presentate **in data 25 febbraio 2010** con allegati certificati di conformità delle opere **registrata al n.415 di protocollo generale**, quella relativa all'intero complesso immobiliare ed **al n.416 di protocollo generale** quella relativa alle recinzioni;

- **L'Agibilità** è stata attestata da professionista abilitato a mezzo deposito della documentazione, unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie ed alle conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza al comune di Lucca **in data 26 febbraio 2010, protocollo n.14108**, che come dichiarato nella scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Nicola Lucchesi in Viareggio, in data 18 settembre 2015 repertorio n.995/704, sopra riportata, si è concretizzato il "silenzio assenso" non essendo intervenuto alcun evento interruttivo di esso.

#### Vincoli edilizi a favore del Comune di Lucca

- atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Lucca in data 2 febbraio 2006 al numero 1197 di formalità (Allegato n°36), derivante da atto autenticato dal Notaio Giuseppe Losito in data 25 gennaio 2006, repertorio n. 68093, raccolta n. 18661, registrato a Lucca in data 1 febbraio 2006 al numero 525;

- atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Lucca in data 18 gennaio 2010 al numero 583 di formalità (Allegato n°37), derivante da atto autenticato dal Notaio Guido Politi in data 12 gennaio 2010, repertorio n.75734/18601, registrato a Lucca in data 15 gennaio 2010 al numero 441.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n.91/10, non sono state rilevate difformità, ad eccezione di lievi differenze nelle misure plano-volumetriche, che possono rientrare nelle "Tolleranze di costruzione" richiamate all'articolo 198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1° dicembre 2021 e successivamente dal Decreto Legge n.69/2024 cosiddetto "Salva casa", convertito nella legge n.105 del 24 luglio 2024, pubblicata in Gazzetta Ufficiale n.175v del 27 luglio 2024, recante "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica", con modifiche al Testo Unico sull'Edilizia (DPR 380/2001).

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

All'unità immobiliare, facente parte del condominio \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* è stata attribuita la quota di PROPRIETA' GENERALE pari a **18,74 %**.

Per i diritti e gli obblighi si rinvia al "REGOLAMENTO DI CONDOMINIO", con allegate le tabelle millesimali (Allegato n°38 e n°39).

#### **Spese condominiali**

Come da comunicazione dell'amministratore pro-tempore del condominio \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*

Totale spese a debito: €.972,84

-Saldo al 31 dicembre 2023 €.787,84

-Preventivo gestione ordinaria 1 gennaio 2024 - 31 dicembre 2024 €.184,20

Non risultano spese straordinarie già deliberate.

**Si ricorda che**, ai sensi dell'articolo 63, comma 2, del R.D. 30 Marzo 1942, n° 318 (Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie), chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi, nel caso in specie relativi all'anno in corso e a quello precedente, il decreto di trasferimento.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono i) il metodo del confronto di mercato, ii) metodo finanziario e iii) metodo dei costi. Il metodo del confronto di mercato prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte del medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile. Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontata. Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

Tenuto conto della situazione del mercato e della specifica e dettagliata indagine svolta, tra i vari criteri estimativi, si è ritenuto idoneo adottare:

- Per il LOTTO 1 il metodo della stima per capitalizzazione del reddito.
- Per gli appartamenti di cui al LOTTO 2 e LOTTO 3, il metodo del confronto di mercato noto come Market Comparison Approach - M.C.A.

Il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach - MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018). A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables). Pertanto è stata svolta una approfondita ricerca di beni comparabili mediante accesso ai dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, al fine di ottenere il dato immobiliare certo, basato su compravendite realmente perfezionate nella zona dei soggetti di stima.

La ricerca ha fornito più riscontri, in gran parte non ritenuti validamente selezionabili per la fattispecie.

**Metodologia per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare**

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" è stato utilizzato come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari, raccordando le superfici secondarie con coefficienti personalizzati, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e che rappresentano il rapporto, tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

Per mero tuziorismo, si riportano anche i dati pubblicati dalle fonti specializzate

**Osservatorio del Mercato Immobiliare" Agenzia delle Entrate al 1° semestre 2024.**

**Comune di Capannori**

Fascia/zona: Suburbana/GUAMO-BADIA DI CANTIGNANO-COSELLI

Codice di Zona: "E2"

Microzona: "5"

Tipologia prevalente: "Capannoni tipici"

Destinazione: "Produttiva"

Stato di conservazione: "Normale"

Superficie: "Lorda"

Tipologia:

-"Uffici"

Valore Mercato (€/mq.) minimo €1.050 - massimo €1.400

**"Borsino immobiliare"**

Tipologia: "Uffici"

Valore a mq. minimo €812 - massimo €1.085

**Osservatorio del Mercato Immobiliare" Agenzia delle Entrate al 1° semestre 2024.**

**Comune di Lucca**

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO (parte meno pregiata)

Codice di Zona: "B1"

Microzona: "1"

Tipologia prevalente: "Abitazioni civili"

Destinazione: "Residenziale"

Stato di conservazione: "Normale"

Superficie: "Lorda"

Tipologia:

- "Abitazioni civili"

Valore Mercato (€/mq.) minimo €2.000 - massimo €2.650

- "Abitazioni tipo economico"

Valore Mercato (€/mq.) minimo €1.700 - massimo €2.450

- "Box".

Valore Mercato (€/mq.) minimo €. 950 - massimo €1.400

**"Borsino immobiliare"**

Tipologia: "Abitazioni"

- "Abitazioni in stabili di 1° fascia"

Valore a mq. minimo €2.123 - massimo €2.773

- "Abitazioni in stabili di fascia media"

Valore a mq. minimo €1.672 - massimo €2.187

- "Abitazioni in stabili di 2° fascia"

Valore a mq. minimo €1.671 - massimo €1.889

- "Box auto & Autorimesse"

Valore a mq. minimo €. 798 - massimo €1.318

- "Posti auto coperti"

Valore a mq. minimo €. 528 - massimo €. 757

- "Posti auto scoperti"

Valore a mq. minimo €. 363 - massimo €. 514

**Osservatorio del Mercato Immobiliare" Agenzia delle Entrate al 1° semestre 2024.**

**Comune di Lucca**

Fascia/zona: Periferica/ANTRACCOLI-TEMPAGNANO-S.VITO-SS.ANNUNZIATA-S.CASSIANO-S.PIETRO  
A VICO-NAVE-S.MARCO-S.ANNA-S.CONCORDIO

Codice di Zona: "D1"

Microzona: "2"

Tipologia prevalente: "Abitazioni civili"

Destinazione: "Residenziale"

Stato di conservazione: "Normale"

Superficie: "Lorda"

Tipologia:

- "Abitazioni civili"

Valore Mercato (€/mq.) minimo €1.600 - massimo €2.000

- "Abitazioni tipo economico"

Valore Mercato (€/mq.) minimo €1.300 - massimo €1.800

-“Box”.

Valore Mercato (€/mq.) minimo €. 650 - massimo €. 900

**”Borsino immobiliare”**

Tipologia: “Abitazioni”

-“Abitazioni in stabili di 1° fascia”

Valore a mq. minimo €.1.524 - massimo €.2.071

-“Abitazioni in stabili di fascia media”

Valore a mq. minimo €.1.311 - massimo €.1.777

-“Abitazioni in stabili di 2° fascia”

Valore a mq. minimo €.1.239 - massimo €.1.394

-“Box auto & Autorimesse”

Valore a mq. minimo €. 525 - massimo €. 849

-“Posti auto coperti”

Valore a mq. minimo €. 367 - massimo €. 511

-“Posti auto scoperti”

Valore a mq. minimo €. 223 - massimo €. 325

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:**

In base al dettato dell’art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Nal caso in specie, per la determinazione del più probabile valore di mercato, “a corpo” e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente l’immobile si trova, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando solo come parametro di riferimento la superficie commerciale si è adottata un’ulteriore riduzione del prezzo base d’asta, come previsto nel quesito, che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile; eventuale mancata immediata disponibilità dell’immobile alla data di aggiudicazione; mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

In particolare applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20%, in ragione delle circostanze del caso di specie, al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.



**FORMAZIONE LOTTI**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

**LOTTO 1**

**Bene N° 1** - Edificio a destinazione particolare (categoria catastale D/8 - (D/1), ubicato a Capannori (LU) - frazione Guamo - via Provinciale di Sottomonte n.5

- Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 1123, Sub. 4, Categoria D8 - Fg. 91, Part. 1123, Sub. 5, Categoria D1 - Fg. 91, Part. 1123, Sub. 6, Categoria E
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Valore di stima del bene €2.600.000,00=** (duemilioneiseicentomila/00)

**CALCOLI METODO FINANZIARIO**

Si veda relazione<sup>(Allegato n°40)</sup>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Edifici a destinazione particolare Capannori (LU) - frazione Guamo - via Provinciale di Sottomonte n.5	2.446,40	Metodo Finanziario	€ 2.646.517,50	100,00%	€ 2.646.517,50
Valore di stima:					€ 2.646.517,50

Valore di stima del bene in cifra tonda € 2.600.000,00= (duemilioneiseicentomila/00)

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 20%	20,00	%

**Valore proposto a base d'asta €2.080.000,00=** (duemilioniottantamila/00)

**LOTTO 2**

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Centro storico - via dei Bacchettoni n.23/C, interno "6D", piano primo

- Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 131, Part. 203, Sub. 200, Categoria A3 - Fg. 131, Part. 203, Sub. 157, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Valore di stima del bene € 260.000,00=** (duecentosessantamila/00)

**Si veda le tabelle di calcolo del MCA** (Allegato n°41)

**COMPARABILE 1**

Atto ai rogiti del Notaio Domenico Costantino di Lucca del 16 febbraio 2023 repertorio 114501/31624, trascritto a Lucca in data 23 febbraio 2023 al n.2402 di formalità.

**COMPARABILE 2**

Atto ai rogiti del Notaio Mauro Scatena Salerno di Cecina del 20 aprile 2023 repertorio 4504/4000, trascritto a Lucca in data 28 aprile 2023 al n.5432 di formalità.

**COMPARABILE 3**

Atto ai rogiti del Notaio Costanza Ancillotti di Lucca del 9 novembre 2023 repertorio 22901/8837, trascritto a Lucca in data 20 novembre 2023 al n.14850 di formalità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Lucca (LU) - Centro storico - via dei Bacchettoni n.23/C, interno "6D", piano primo	66,20 mq	3.930,99 €/mq	€ 260.231,54	100,00%	€ 260.231,54
Valore di stima:					€ 260.231,54

Valore di stima del bene in cifra tonda € 260.000,00= (duecentosessantamila/00)

**Deprezziamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 20%	20,00	%

**Valore proposto a base d'asta € 208.000,00=** (duecentottomila/00)

**LOTTO 3**

**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - frazione San Pietro a Vico - via dei Massagli n.60/F - edificio Blocco "A" - piano terra

- Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 4960, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 93, Part. 4960, Sub. 30, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Valore di stima del bene in cifra tonda € 75.000,00=** (settantacinquemila/00)

CALCOLI M.C.A.

Si veda le tabelle di calcolo del MCA (Allegato n°42).

**COMPARABILE 1**

Atto ai rogiti del Notaio Mario Muschio di Agliana del 30 settembre 2021 repertorio 5175/3775, trascritto a Lucca in data 6 ottobre 2021 al n.12971 di formalità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Lucca (LU) - frazione San Pietro a Vico - via dei Massagli, edificio Blocco "A", piano terra	53,15 mq	1.431,82 €/mq	€ 76.101,23	100,00%	€ 76.101,23
Valore di stima:					€ 76.101,23

Valore di stima del bene in cifra tonda € 75.000,00= (settantacinquemila/00)

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 20%	20,00	%

Valore proposto a base d'asta € 60.000,00= (sessantamila/00)

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

### Limiti ed assunzioni

In relazione all'incarico ricevuto e ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

**INOLTRE:**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

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 e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lucca, 13 febbraio 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Giovanni Leonardi

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Ripresa stellitare "A" - "B" - "C".
- ✓ Allegati dal n°1 al n°42.
- ✓ Documentazione fotografica dal n°1 al n°54.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1.**-Edifici a destinazione particolare ubicato a Capannori (LU) - frazione Guamo - via Provinciale di Sottomonte n.5, (Allegato n°1)

**Edificio a destinazione particolare**, utilizzato come uffici \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, con la **superficie commerciale di circa mq.2.446,00**, elevato su due piani fuori terra, corradato dalla proprietà esclusiva della resede per viabilità e parcheggio veicoli, sulla quale insiste manufatto destinato a centrale termica, sala pompe, cabina enel, locale misura, cabina utente e piattaforma macchine condizionamento.

Il fabbricato è composto:

-al piano terra, con altezza da circa ml.3,00 a circa ml.3,20 ed accesso al pubblico dal lato sud tramite atrio di ingresso, da antibagno e due servizi igienici per il pubblico, locale termo, corridoi e disimpegni, nove stanze per ufficio, locale magazzino, antibagno e due servizi igienici per il personale, due ampi locali magazzino con altezza di circa ml.4,40, disimpegno, due antibagni , tre servizi igienici di cui uno per disabili, area ristoro, sala aste e patio interno;

-al piano primo, con altezza di circa ml.2,70, al quale si accede dal lato nord del fabbricato, tramite vano scale e ascensore e dal lato est a mezzo scala esterna, da diciannove stanze per ufficio, antibagno e servizio igienico, corridoi e disimpegni, ampio locale archivio con altezza di circa ml.3,40, disimpegno, due antibagni, tre servizi igienici di cui uno per disabili, locale tecnico, altro disimpegno, due antibagni, tre servizi igienici di cui uno per disabili, oltre ampia terrazza sul lato nord e sud.

- **Identificato al Catasto Fabbricati** - Fg. 91, Part. 1123, Sub. 4, Categoria D8 - Fg. 91, Part. 1123, Sub. 5, Categoria D1 - Fg. 91, Part. 1123, Sub. 6, Categoria E
- **L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**
- **Destinazione urbanistica**

Foglio Mapp.

91	1123	parte	- art.40- Rete infrastrutturale stradale e ferroviaria, mobilità debole, fasce di rispetto - corridoio infrastrutturale
91	1123	parte	- art.22 - Aree a prevalente destinazione di zone "D" di cui al D.M. n°1444/68 servizio - saturazione
91	1123	parte	- Area di sede stradale

- **Prezzo base d'asta €2.080.000,00=** (duemilioniocttantamila/00)

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Centro storico - via dei Bacchettoni n.23/C - condominio \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*- interno "6D" - piano primo - corredato da posto auto situato al piano interrato dello stesso fabbricato. (Allegato n°2).

**Appartamento per civile abitazione**, con la **superficie commerciale di circa mq.66,00**, situato al primo piano, lato sud del fabbricato condominiale di cui è porzione, denominato \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* , corredato dalla proprietà esclusiva di posto auto situato al piano interrato del medesimo fabbricato.

L'unità immobiliare, con altezza di circa ml.2,70, raggiungibile sia da vano scale che a mezzo ascensore entrambi condominiali, è composta da ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio.

- **Identificato al Catasto Fabbricati** - Fg. 131, Part. 203, Sub. 200, Categoria A3 - Fg. 131, Part. 203, Sub. 157, Categoria C6
- **L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**
- **Destinazione urbanistica**

Per la destinazione urbanistica del lotto di terreno su cui insiste il complesso immobiliare, identificato dalla particella **203** del foglio **131**, si rinvia al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lucca in data **24 gennaio 2025** (Allegato n°26).

**Prezzo base d'asta € 208.000,00=** (duecentottomila/00)

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - frazione San Pietro a Vico - via dei Massagli n.60/F - condominio \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*edificio Blocco "A" - piano terra - corredato da piccolo resede esclusiva su due lati e posto auto scoperto. (Allegato n°3)

**Appartamento per civile abitazione**, con la **superficie commerciale di circa mq.53,00**, situato al primo terra, del complesso condominiale di cui è porzione, denominato \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* , costituito da quattro fabbricati denominati "Blocco A", "Blocco B", "Blocco C" e "Blocco D", corradato dalla proprietà esclusiva di posto auto scoperto al quale si accede da resede condominiale.

L'unità immobiliare, con altezza di circa ml.2,70, posta sul lato ovest del fabbricato identificato come "Blocco A", è composta da unico ampio locale ad uso soggiorno-camera con angolo cottura, disimpegno, bagno e ripostiglio, corredata da resede in proprietà esclusiva sui lati sud e nord.

- **Identificato al Catasto Fabbricati** - Fg. 93, Part. 4960, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 93, Part. 4960, Sub. 30, Categoria C6
- **L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**
- **Destinazione urbanistica:**

Per la destinazione urbanistica del lotto di terreno su cui insiste il complesso immobiliare, identificato dalla particella **4960** del foglio **93**, si rinvia al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lucca in data **24 gennaio 2025** (Allegato n°26).

**Prezzo base d'asta € 60.000,00=** (sessantamila/00)



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 58/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare			
Ubicazione:	Capannori (LU) - frazione Guamo - via Provinciale di Sottomonte n.5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edifici a destinazione particolare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 1123, Sub. 4, Categoria D8 - Fg. 91, Part. 1123, Sub. 5, Categoria D1 - Fg. 91, Part. 1123, Sub. 6, Categoria E	Superficie commerciale convenzionale (SEL)	mq.2.446,00
Stato conservativo:	Buono ad eccezione di infiltrazioni di acqua piovana al dalla copertura al piano primo		
Descrizione:	<p><b>Edificio a destinazione particolare</b>, utilizzato come uffici *****DATO OSCURATO*****elevato su due piani fuori terra, corradato dalla proprietà esclusiva della resede per viabilità e parcheggio veicoli, sulla quale insiste manufatto destinato a centrale termica, sala pompe, cabina enel, locale misura, cabina utente e piattaforma machine condizionamento.</p> <p>Il fabbricato è composto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-al piano terra, con altezza da circa ml.3,00 a circa ml,3,20 ed accesso al pubblico dal lsto sud tramite atrio di ingresso, da antibagno e due servizi igienici per il pubblico, locale termo, corridoi e disimpegni, nove stanze per ufficio, locale magazzino, antibagno e due servizi igienici per personale, due ampi locali magazzino con altezza di circa ml,4,40, disimpegno, due antibagni, tre servizi igienici di cui uno per disabili, area ristoro, sala aste e patio interno;</li> <li>-al piano primo, con altezza di circa ml.2,70, al quale si accede dal lato nord del fabbricato, tramite vano scale e ascensore,e dal lato est a mezzo scala esterna, da diciannove stanze per ufficio, antibagno e servizio igienico, corridoi e disimpegni, ampio locale archivio con altezza di circa ml,3,40,, disimpegno, due antibagni, tre servizi igienici di cui uno per disabili, locale tecnico, altro disimpegno, due antibagni, tre servizi igienici di cui uno per disabili, oltre ampia terrazza sul lato nord e sud.</li> </ul>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**Iscrizioni**

**-Reg. gen. 18229 - Reg. part. 3696 del 29 settembre 2009**

Ipoteca **volontaria** di euro 10.600.000,00 a garanzia della somma di euro 5.300.000,00, in forza di atto di **mutuo condizionato**, della durata di anni 15, con atto ai rogiti del Notaio Guido Politi di Lucca del 28 ottobre 2009 repertorio n.75351/18319, a \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante la piena proprietà sui beni in oggetto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, nel foglio 91, dalla particella 1123, subalterni 4, 5 e 6.

**Annotamenti:**

- in data 13 novembre 2009 al n.3416 di erogazione parziale;
- in data 5 gennaio 2010 al n.4 di erogazione parziale;
- in data 11 marzo 2010 al n.680 di erogazione parziale.

**- Reg. gen. 17091 - Reg. part. 2227 del 17 dicembre 2012**

Ipoteca **volontaria** di euro 2.700.000,00 a garanzia della somma di euro 1.350.000,00, in forza di atto di **mutuo fondiario**, della durata di anni 12, con atto ai rogiti del Notaio Guido Politi di Lucca del 17 dicembre 2012 repertorio n.79644/21374, a favore \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante la piena proprietà sui beni in oggetto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, nel foglio 91, dalla particella 1123, subalterni 4, 5 e 6.

Debitore non datore di ipoteca \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, con sede in Capannori (LU), codice fiscale 02212230466.

**- Reg. gen. 1462 - Reg. part. 161 del 31 gennaio 2020**

Ipoteca **giudiziale** di euro 500.000,00 a garanzia della somma di euro 1.405.637,62, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca, in data 6 dicembre 2019 repertorio n.5273, a favore \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro la Società \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante la piena proprietà sui beni in oggetto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, nel foglio 91, dalla particella 1123, subalterni 4, 5 e 6.

**Trascrizioni**

**-Reg. gen. 7219 - Reg. part. 55508 del 29 aprile 2024**

**Pignoramento immobiliare** derivante da verbale dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Lucca del 25 marzo 2024 repertorio n.909, a favore \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante, tra l'altro, la piena proprietà, sui beni in oggetto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, nel foglio 91, dalla particella 1123, subalterni 4, 5 e 6.

**LOTTO 2**

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Centro storico - via dei Bacchettoni n.23/C, interno "6D", piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 131, Part. 203, Sub. 200, Categoria A3 - Fg. 131, Part. 203, Sub. 157, Categoria C6	Superficie commerciale convenzionale (SEL)	mq.66,00
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	<p><b>Appartamento per civile abitazione</b>, situato al primo piano, lato sud del fabbricato condominiale di cui è porzione, denominato *****DATO OSCURATO*****, corradato dalla proprietà esclusiva di posto auto situato al piano interrato del medesimo fabbricato.</p> <p>L'unità immobiliare, con altezza di circa ml.2,70, raggiungibile sia da vano scale che a mezzo ascensore entrambi condominiali, è composta da ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**Iscrizioni**

**-Reg. gen. 4718 - Reg. part. 9326 del 18 marzo 2010**

Ipoteca **volontaria** di euro 416.000,00 a garanzia della somma di euro 208.000,00, in forza di atto di **mutuo fondiario**, della durata di anni 40, con atto ai rogiti del Notaio Guido Politi di Lucca del 15 marzo 2010 repertorio n.76015/18794, a favore \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante la piena proprietà sui beni in oggetto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 131, dalla particella 203, subalterni 200 e 157.

**- Reg. gen. 1462 - Reg. part. 161 del 31 gennaio 2020**

Ipoteca **giudiziale** di euro 500.000,00 a garanzia della somma di euro 1.405.637,62, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca, in data 6 dicembre 2019 repertorio n.5273, a favore \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, con sede in Lucca, codice fiscale 920480404602, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante, tra l'altro, la piena proprietà sui beni in oggetto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 131, dalla particella 203, subalterni 157 e 200.

**- Reg. gen. 2091 - Reg. part. 226 del 5 febbraio 2024**

Ipoteca **giudiziale** di euro 20.000,00 a garanzia della somma di euro 13.517,06, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca, in data 22 novembre 2023 repertorio n.2371/2023, a favore \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante, tra l'altro, la piena proprietà sui beni in oggetto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 131, dalla particella 203, subalterni 157 e 200.

**Trascrizioni**

**-Reg. gen. 7219 - Reg. part. 55508 del 29 aprile 2024**

**Pignoramento immobiliare** derivante da verbale dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Lucca del 25 marzo 2024 repertorio n.909, a favore \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante, tra l'altro, la piena proprietà, sui beni in oggetto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 131, dalla particella 203, subalterni 200 e 157.

**LOTTO 3**

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Lucca (LU) - frazione San Pietro a Vico - via dei Massagli n.60/F - edificio Blocco "A" - piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 4960, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 93, Part. 4960, Sub. 30, Categoria C6	<b>Superficie commerciale convenzionale (SEL)</b>	mq.53,00
<b>Stato conservativo:</b>	Buono		
<b>Descrizione:</b>	<p><b>Appartamento per civile abitazione</b>, situato al primo terra, del complesso condominiale di cui è porzione, denominato *****DATO OSCURATO*****, costituito da quattro fabbricati denominati "Blocco A", "Blocco B" "Blocco C" e "Blocco D", corradato dalla proprietà esclusiva di posto auto scoperto al quale si accede da resede condominiale.</p> <p>L'unità immobiliare, con altezza di circa ml.2,70, posta sul lato ovest del fabbricato identificato come "Blocco A", è composta da unico ampio locale ad uso soggiorno-camera con angolo cottura, disimpegno, bagno e ripostiglio, corredata da resede in proprietà esclusiva sui lati sud e nord.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**Iscrizioni****-Reg. gen. 8968 - Reg. part. 1740 del 21 maggio 2010**

Ipoteca **volontaria** di euro 200.00,00 a garanzia della somma di euro 100.000,00, in forza di atto di **mutuo fondiario**, della durata di anni 30, con atto ai rogiti del Notaio Guido Politi di Lucca del 19 maggio 2010 repertorio n.76301/19006, a favore \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante, tra l'altro, la piena proprietà sui beni in oggetto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 93, dalla particella 4960, subalterni 3 e 30.

**- Reg. gen. 1462 - Reg. part. 161 del 31 gennaio 2020**

Ipoteca **giudiziale** di euro 500.000,00 a garanzia della somma di euro 1.405.637,62, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca, in data 6 dicembre 2019 repertorio n.5273, a favore \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante, tra l'altro, la piena proprietà sui beni in oggetto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 93, dalla particella 4960, subalterni 3 e 30.

**- Reg. gen. 2091 - Reg. part. 226 del 5 febbraio 2024**

Ipoteca **giudiziale** di euro 20.000,00 a garanzia della somma di euro 13.517,06, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca, in data 22 novembre 2023 repertorio n.2371/2023, a favore \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante, tra l'altro, la piena proprietà sui beni in oggetto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 93, dalla particella 4960, subalterni 3 e 30.

**Trascrizioni****-Reg. gen. 7219 - Reg. part. 55508 del 29 aprile 2024**

**Pignoramento immobiliare** derivante da verbale dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Lucca del 25 marzo 2024 repertorio n.909, a favore \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante, tra l'altro, la piena proprietà, sui beni in oggetto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 93, dalla particella 4960, subalterni 3 e 30.