

---

# TRIBUNALE DI LUCCA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bonucelli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 103/2023 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

## INCARICO

---

All'udienza del 20/08/2023, il sottoscritto Geom. Bonuccelli Alessandro, con studio in Via Puccini 144 - 55049 - Viareggio (LU), email bonuccelli@live.it, PEC alessandro.bonuccelli@geopec.it, Tel. 0584961423, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lucca (LU) - VIA PESCIATINA CIVICO N. 380

## DESCRIZIONE

---

Fabbricato per civile abitazione attualmente allo stato grezzo, sito nel comune di Lucca internamente alla via Pesciatina con accesso attraverso passo su terreno privato di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento e che costituisce la via di accesso sia al bene in oggetto che ad altri fabbricati.

Il fabbricato è attualmente in corso di costruzione, in stato di completo abbandono, sviluppato da terra a tetto, elevato a due piani fuori terra oltre seminterrato e parziale lastrico solare, allo stato di progetto destinato a costituire un'unità abitativa con annessa autorimessa al piano seminterrato e corredato di terreno circostante su quattro lati precisando che tale area è individuata catastalmente dal subalterno 3 della particella 640 quale bene comune non censibile dei sub. 1 e 2 che individuano il fabbricato e che non è stata espressamente oggetto di pignoramento ma che costituisce pertinenza del fabbricato anche a livello catastale.

Si precisa tuttavia che l'esecutata è proprietaria oltre che del sopra citato passo anche di altre particelle limitrofe anch'esse non oggetto di pignoramento.

Il fabbricato ha una superficie lorda di circa metri quadrati duecentosessanta (mq. 260) al piano terra e di circa metri quadrati duecentocinquanta (mq. 250) al piano primo, oltre l'interrato e le superfici accessorie (per porticato e pergolato al piano terra e terrazze ai piani superiori).

Al momento il fabbricato come detto risulta in completo stato di abbandono, ultimato nelle strutture portanti, verticali ed orizzontali, le scale, le pareti interne, l'intonaco esterno, nonché parte delle tubazioni per gli impianti tecnologici che tuttavia risultano allo stato di abbandono ed inutilizzo dalla realizzazione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lucca (LU) - VIA PESCIATINA CIVICO N. 380

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

E' stata prodotta certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale ai sensi della legge n 302/1998 e pertanto la documentazione di cui all'art 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

L'immobile è pervenuto nell'esecutata in forza di atto di compravendita a rogiti del notaio Domenico Costantino di Lucca del 06/05/2015 rep. 104764/25507 trascritto a Lucca il 07/05/2015 nn. 5616/4223 da poteri di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nel suddetto dante causa la proprietà del terreno su cui insiste il bene (particella 640 ex partielles 148-183) era pervenuto per atto di compravendita a rogiti del notaio Barsanti Massimo di Lucca del 23/06/2005 rep. 69488/21349 trascritto a Lucca il 15/07/2005 nn. 14463/8146 da poteri di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i diritti di 1/8 erano pervenuti in forza di atto di compravendita a rogiti del notaio Di Lella Vittorio di San Miniato del 06/10/2004 rep. 470/138 trascritto a Lucca il 29/10/2004 nn. 20022/12000 da poteri di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a cui i beni erano pervenuti anteriormente al ventennio.

A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 6/48 ciascuno in forza di successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi il 31/05/1999, SI PRECISA CHE NON RISULTA TRASCRIPTA L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA.

A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 4/48 ciascuno in forza di successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi il 10/03/1994, SI PRECISA CHE NON RISULTA TRASCRIPTA L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA.

A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/48 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 3/48 in forza di successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi il 22/06/2004, SI PRECISA CHE NON RISULTA TRASCRIPTA L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA.

A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/36 ciascuno in forza di successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi il 15/04/2003, SI PRECISA CHE NON RISULTA TRASCRIPTA L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA.

A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ipotecariamente non risultano trascritti atti a favore nonostante in catasto gli immobili siano stati volturati in forza della successione del 27/12/1972 vol 1092 n. 1330 non trascritta di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi 25/10/1972, SI PRECISA CHE NON RISULTA TRASCRIPTA L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA.

A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 4/48 in forza di successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi il 10/03/1994, SI PRECISA CHE NON RISULTA TRASCRIPTA L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA.

## CONFINI

---

Il bene distinto dalla particella 640 sub. 1 confina con i subalterni 2 e 3 della part. 640 su più lati s.s.a. o più recenti confini;

Il bene distinto dalla particella 640 sub. 2 confina con i subalterni 1 e 3 della part. 640 su più lati s.s.a. o più recenti confini;

l'area circostante il fabbricato distinta dal sub 3 confina con le particelle 638 e canale irrigatorio detto della chiesa s.s.a o più recenti confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terreno e primo	400,00 mq	530,00 mq	1	530,00 mq	0,00 m	
Terrazza	145,00 mq	145,00 mq	0,25	36,25 mq	0,00 m	
porticato	17,00 mq	20,00 mq	0,35	8,00 mq	0,00 m	
lastrici solari di copertura	35,00 mq	35,00 mq	0,20	7,00 mq	0,00 m	
piano seminterrato e rimessa	294,00 mq	340,00 mq	0,50	170,00 mq	0,00 m	
locale tecnico seminterrato	24,00 mq	30,00 mq	0,10	3,00 mq	0,00 m	
resede	4800,00 mq	4800,00 mq	0,02	96,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>850,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>850,25 mq</b>		

Nella valutazione dei beni si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- ubicazione e caratteristiche di zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;
- assetto urbanistico, servizi e collegamenti; contesto ambientale ed economico-sociale,
- condizioni generali di mercato;
- anno di costruzione, tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione, finiture;
- livello estetico e qualità architettonica;
- livello piano, esposizione, luminosità;
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;
- razionalità distributiva degli spazi interni,
- servizi ed impianti tecnologici,
- pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino, ecc.).

Per il computo della superficie commerciale, attendendosi alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare redatte dall'agenzia delle entrate, opportunamente adeguate alle caratteristiche del fabbricato in oggetto si considera:

a ) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali ( al 100% nel caso di edifici unifamiliari );

b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i criteri seguenti:

a) 100% delle superfici calpestabili;

b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

c) 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici accessorie considerate anche le particolari dimensioni del bene in oggetto e dei relativi accessori e pertinenze vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;

- b) 35% dei patii e porticati;
- c) 20% dei lastrici solari;
- d) 50% delle cantine con rifinitura a civile e rimessa;
- e) 10% dei locali tecnici;
- f) 2% dell'area esterna considerata la particolare dimensione;

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

ai fini della continuità storica catastale si precisa che l'attuale particella 640 deriva dalle precedenti particelle 148 e 183 del foglio 135 con FRAZIONAMENTO del 17/12/2009 Pratica n. LU0215293 in atti dal 17/12/2009 presentato il 14/12/2009 (n. 215293.1/2009).

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	135	640	1		F3					S1-T-1-2	
	135	640	2		F3					S1-T-1-2	

### *Corrispondenza catastale*

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

Attualmente il fabbricato si presenta allo stato grezzo e pertanto l'immobile è correttamente censito come F/3 unità in corso di costruzione.

Si rileva che l'area circostante il fabbricato e ricadente nella particella 640 è distinta come bene comune non censibile con il subalterno 3 comune ai subalterni 1 e 2.

Tale subalterno non è stato espressamente indicato nel pignoramento nel quale è stato indicato oltre ai dati catastali dei subalterni 1 e 2 "il tutto con ogni accessione e pertinenza".

## PRECISAZIONI

---

E' stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma del c.p.c.

Si rileva come l'area circostante il fabbricato e ricadente nella particella 640 è distinta come bene comune non censibile con il subalterno 3 comune ai subalterni 1 e 2.

Tale subalterno non è stato espressamente indicato nel pignoramento nel quale è stato indicato oltre ai dati catastali dei subalterni 1 e 2 "il tutto con ogni accessione e pertinenza".

Allo stesso modo si segnala come l'esecutato con l'atto not. Costantino sopra richiamato ha acquistato oltre ai beni oggetto di esecuzione altri terreni limitrofi in parte confinanti con il giardino e in parte costituenti la strada di accesso che collega i beni pignorati alla via Pesciatina; dette particelle non risultano pignorate.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato si presenta allo stato grezzo in stato di abbandono da diversi anni con evidenti segni di ammaloramento legati alle piogge, soprattutto delle parti di struttura lignea della copertura, e degli impianti realizzati, ancorché parzialmente che per lo stato di abbandono e inutilizzo dovranno essere ragionevolmente sostituiti. Durante il sopralluogo è stata riscontrata la presenza di acqua al piano seminterrato che è risultato completamente allagato segnalando quindi evidenti problematiche di infiltrazioni. Anche il terreno è risultato completamente invaso dalla vegetazione e non è stato possibile effettuare un accesso completo allo stesso.

L'edificio risulta completato nelle strutture verticali ed orizzontali e nelle scale di collegamento; rimandano da realizzare tutti gli impianti a servizio del bene, le finiture interne, intonaci, pavimenti rivestimenti etc, gli infissi ed ultimare i due lastruci solari di copertura così come i balconi ed i porticati oltre all'accesso alla zona di rimessaggio auto e tutte le sistemazioni esterne. Inoltre, stante lo stato di abbandono si renderà necessaria una revisione anche delle opere realizzate laddove ammalorate.

Al momento del secondo sopralluogo il piano interrato è risultato completamente allagato e si è reso necessario procedere alla liberazione dall'acqua per poter consentire l'accesso; non è stato possibile verificare se l'infiltrazioni siano derivate dalla mancata ultimazione delle opere o da infiltrazioni provenienti dalla struttura.

## PARTI COMUNI

---

Trattasi di fabbricato unifamiliare privo quindi di parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Si segnala atto unilaterale d'obbligo edilizio (ai sensi dell'art. 9, 5 comma, della Legge 24 settembre 1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni) a rogiti del notaio Costantino Domenico, rep.n. 104763 trascritto a Lucca il 07/05/2015 ai nn 5615/4222;

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di fabbricato allo stato grezzo, privo di impiantistica, elevato a due piani fuori terra oltre a piano seminterrato con struttura in cemento armato e tamponature in laterizio, privo di infissi e finiture interne, dotato solo di intonaci esterni. Il gnerale stante la recente costruzione presenta buone caratteristiche costruttive, tuttavia il lungo periodo di inutilizzo e abbandono, le copiose infiltrazioni avvenute negli anni nella cantina con completo allagamento della stessa e in generale l'azione delle intemperie hanno comportato un ammaloramento di quanto realizzato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero ed inutilizzato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nel dante causa dell'esecutata la proprietà del terreno su cui insiste il bene (particella 640 ex partielle 148-183) era pervenuto per atto di compravendita a rogiti del notaio Barsanti Massimo di Lucca del 23/06/2005 rep. 69488/21349 trascritto a Lucca il 15/07/2005 nn. 14463/8146 da poteri di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i diritti di 1/8 erano pervenuti in forza di atto di compravendita a rogiti del notaio Di Lella Vittorio di San Miniato del 06/10/2004 rep. 470/138 trascritto a Lucca il 29/10/2004 nn. 20022/12000 da poteri di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a cui i beni erano pervenuti anteriormente al ventennio.

A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 6/48 ciascuno in forza di successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi il 31/05/1999, SI PRECISA CHE NON RISULTA TRASCRIPTA L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA.

A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 4/48 ciascuno in forza di successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi il 10/03/1994, SI PRECISA CHE NON RISULTA TRASCRIPTA L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA.

A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/48 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 3/48 in forza di successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi il 22/06/2004, SI PRECISA CHE NON RISULTA TRASCRIPTA L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA.

A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/36 ciascuno in forza di successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi il 15/04/2003, SI PRECISA CHE NON RISULTA TRASCRIPTA L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA.

A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ipotecariamente non risultano trascritti atti a favore nonostante in catasto gli immobili siano stati volturati in forza della successione del 27/12/1972 vol 1092 n. 1330 non trascritta di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi 25/10/1972, SI PRECISA CHE NON RISULTA TRASCRIPTA L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA.

A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 4/48 in forza di successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi il 10/03/1994, SI PRECISA CHE NON RISULTA TRASCRIPTA L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 12/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **atto unilaterale d'obbligo**  
Trascritto a Lucca il 07/05/2015  
Reg. gen. 5615 - Reg. part. 4222  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **pignoramento**

Trascritto a Lucca il 07/06/2023

Reg. gen. 9861 - Reg. part. 7303

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

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

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle ispezioni ventennali effettuate presso la conservatoria di registri immobiliari di Lucca in aggiornamento alla relazione notarile depositata agli atti della procedura al 12/01/2024 risultano le sopra richiamate formalità pregiudizievoli:

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

il fabbricato in oggetto, allo stato attuale, è stato costruito in base al Permesso di Costruire n. 128 del 3 giugno 2005 (pratica n. 2536) rilasciato dal Comune di Lucca e variante in corso d'opera a mezzo Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Lucca il 25 gennaio 2007 ed ivi acquisita al n. 145 di protocollo di settore edilizia privata;

Successivamente per alcune difformità è stata presentata domanda di accertamento di conformità in sanatoria n. 407 in data 14/05/2015 cui è seguito il rilascio da parte del comune dell'attestazione di conformità in sanatoria n. 142 del 10/08/2016 preceduta dall'ordinanza emessa dal comune di Lucca n. p.g. 15868/2016 a seguito della quale sono stati realizzati gli adeguamenti sismici necessari all'ottenimento della sopra citata sanatoria.

L'immobile si presenta allo stato grezzo e quindi privo di attestazione di agibilità e delle conformità degli impianti così come dell'ape. Rispetto allo stato legittimato si è rilevato la tamponatura interna di una piccola finestra della camera al piano primo lato nord ovest e la differente posizione di una fila di pilastri della tettoia esterna presente al piano terreno sul lato interno del fabbricato.

Considerato che l'immobile è in corso di costruzione e valutata la natura di quanto riscontrato si ritiene che tali opere possano essere regolarizzate nel completamento dei lavori anche in ragione dell'incidenza di tali modifiche rispetto ai costi di ultimazione delle opere.

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

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

Trattasi di fabbricato attualmente al grezzo sostanzialmente privo di impianti che dovranno essere realizzati unitamente alle opere mancanti e all'attestazione dell'agibilità previa presentazione di idoneo titolo edilizio.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari non risultano trascritte cause civili. Si precisa che è stato effettuato un sopralluogo in loco di tipo ricognitivo senza poter effettuare indagini demolitive o saggi di alcun genere, misurazioni acustiche, né riconfinazioni. Trattasi di fabbricato unifamiliare pertanto non è presente alcun amministratore e non è possibile riferire in merito alle spese di gestione ordinarie annue.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Trattasi di un unico bene pertanto si è proceduto alla formazione di un solo lotto.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lucca (LU) - VIA PESCIATINA CIVICO N. 380  
Fabbricato per civile abitazione attualmente allo stato grezzo, sito nel comune di Lucca internamente alla via Pesciatina con accesso attraverso passo su terreno privato di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento e che costituisce la via di accesso sia al bene in oggetto che ad altri fabbricati. Il fabbricato è attualmente in corso di costruzione, in stato di completo abbandono, sviluppato da terra a tetto, elevato a due piani fuori terra oltre seminterrato e parziale lastrico solare, allo stato di progetto destinato a costituire un'unità abitativa con annessa autorimessa al piano seminterrato e corredato di terreno circostante su quattro lati precisando che tale area è individuata catastalmente dal subalterno 3 della particella 640 quale bene comune non censibile dei sub. 1 e 2 che individuano il fabbricato e che non è stata espressamente oggetto di pignoramento ma che costituisce pertinenza del fabbricato anche a livello catastale. Si precisa tuttavia che l'esecutata è proprietaria oltre che del sopra citato passo anche di altre particelle limitrofe anch'esse non oggetto di pignoramento. Il fabbricato ha una superficie lorda di circa metri quadrati duecentosessanta (mq. 260) al piano terra e di circa metri quadrati duecentocinquanta (mq. 250) al piano primo, oltre l'interrato e le superfici accessorie (per porticato e pergolato al piano terra e terrazze ai piani superiori). Al momento il fabbricato come detto risulta in completo stato di abbandono, ultimato nelle strutture portanti, verticali ed orizzontali, le scale, le pareti interne, l'intonaco esterno, nonché parte delle tubazioni per gli impianti tecnologici che tuttavia risultano allo stato di abbandono ed inutilizzo dalla realizzazione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 135, Part. 640, Sub. 1, Categoria F3 - Fg. 135, Part. 640, Sub. 2, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 625.000,00  
Trattasi di fabbricato unifamiliare da terra a tetto libero su quattro lati sito in comune di Lucca

internamente alla via Pesciatina a circa 1,5 km dalle mura della città nella prima periferia est all'interno di un tessuto a vocazione mista caratterizzato anche dalla presenza di terreni liberi a destinazione agricola.

Il fabbricato si distingue per le importanti dimensioni, sviluppato su due piani fuori terra oltre ad un ampio seminterrato ove è presente una zona adibita a ricovero delle vetture. Per dimensione e caratteristiche l'immobile è rivolto ad un ceto sociale elevato. Attualmente al grezzo necessita di essere ultimato in tutte le finiture oltre che nella parte impiantistica e nelle sistemazioni esterne, compreso la realizzazione dell'accesso al garage.

Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari di Lucca e dall'analisi degli osservatori sono state rintracciate i seguenti parametri di mercato:

Valori OMI - primo semestre 2023 - Zona B1

ville e villini - valore minimo 1700 valore massimo 2350

Valori Borsino Immobiliare - rilevazione 2024 zona semiperiferica

ville e villini - valore minimo 1659 valore massimo 2193

Osservazioni: gli osservatori immobiliari riportano indicazioni di valori medi relativamente a fabbricati in normali condizioni d'uso il bene in oggetto in corso di costruzione una volta ultimato avrà caratteristiche costruttive e stato di manutenzione chiaramente superiore a quello medio considerato negli osservatori.

Atto notaio Lamberto Giusti del 19.09.23 rep. 18.781

avente ad oggetto una villetta per civile abitazione elevata a solo piano terra, oltre soffitta e cantina al piano seminterrato, in Comune di Lucca, frazione San Vito, Via Pesciatina, n° 512/B, della sup. catastale di 287mq +62 mq di locale accessorio, dalla lettura dell'atto risultano permessi risalenti alla fine degli anni 80 e pertanto si ipotizzano condizioni di manutenzione mediocri. Compravenduto per euro 350.000 derivandone un valore unitario di euro 1.100.

Si tratta di una villa a poche decine di metri dal bene in oggetto, con resede su quattro lati e quindi ancorché con superficie minore di tipologia paragonabile al bene in oggetto, ma con condizioni di manutenzione inferiori in quanto di remota costruzione e non oggetto di interventi da quasi 40 anni.

Atto notaio De Stefano Francesco del 30.06.2021 rep. 39.668

avente ad oggetto una villetta bifamiliare a tre piani fuori terra e seminterrato libera su tre lati, in Comune di Lucca, frazione San Vito, Via Tempagnano, n° 829, della sup. catastale di 175 mq, dalla lettura dell'atto risulta edificato nel 1985 e non oggetto di particolari interventi successivi si ipotizzano condizioni di manutenzione mediocri. Compravenduto per euro 235.000 derivandone un valore unitario di euro 1.345.

Si tratta di una villetta bifamiliare a poche centinaia di metri dal bene in oggetto, con resede su tre lati, costruito negli anni 80 rispetto al primo comparabile presenta una tipologia costruttiva pi recente ma sempre inferiore rispetto al bene in oggetto una volta ultimato.

Atto notaio Bianchi Luigi del 29.03.2021 rep. 3.349

villa singola elevata a due piani fuori terra libera su quattro lati, in Comune di Lucca, frazione San Vito, Via Tempagnano, n° 863/e, della sup. catastale di 216 mq + 39 di garage, dalla lettura dell'atto risulta edificato nel 1975 e oggetto di opere interne nel 1991; si ipotizzano pertanto condizioni di manutenzione abitabili stante la vetustà. Compravenduto per euro 339.500 derivandone un valore unitario di euro 1.445.

Si tratta di una villetta singola a poche centinaia di metri dal bene in oggetto con resede su quattro lati,

oggetto di lavori all'inizio degli anni 90 con condizioni ipotizzate inferiori rispetto al bene in oggetto una volta ultimato.

A seguito delle indagini effettuate emerge come abitazioni unifamiliari in condizioni abitabili, ma risalenti agli anni 80-90 del secolo scorso riscontrino sul mercato valori unitari di circa 1.300/1.400 euro/mq; il bene in oggetto si presenta allo stato grezzo e peraltro presenta una dimensione assolutamente superiore alla media dei beni che costituiscono il tessuto urbano della zona costituendo di fatto un unicum anche dal punto di vista commerciale, inoltre essendo di recente costruzione presenterà caratteristiche edilizie sicuramente superiori così come una volta ultimato avrà anche caratteristiche impiantistiche ed energetiche nettamente migliori rispetto a fabbricati edificati o ristrutturati oltre quarant'anni fa e pertanto scontrerà sicuramente un valore maggiore.

Ciò premesso, trattandosi di fabbricato allo stato grezzo si procederà alla valutazione per trasformazione stimando il possibile valore di vendita prudenziale delle unità immobiliari ultimate e detraendo i costi di realizzazione, gli interessi, l'incidenza dei rischi e l'utile d'impresa.

Considerato che allo stato debbono essere ultimate tutte le opere interne, tutti gli impianti, gli infissi, pavimenti, rivestimenti etc oltre che completate ed aggiornate tutte le attività professionali necessarie alla ultimazione dei lavori e ottenimento delle relative certificazioni e collaudi e sistemate anche le aree esterne compreso l'accesso al garage si può stimare un costo unitario per l'ultimazione dei lavori di circa 1.600/00 euro/mq per i piani abitabili e 800/00 euro/mq per il seminterrato, e euro 80.000 per le sistemazioni esterne (giardino, recinzioni, terrazze etc); considerando quindi 530 mq lordi dei piani abitabili e 370 per gli interrati ne deriva un costo di stima pari ad euro 1.20.000/00 cui si aggiunge l'incidenza delle spese varie ed imprevisi, dell'utile di impresa e degli interessi negativi stimati considerando la particolare situazione nella misura del 25% e quindi una stima complessiva per i costi di ultimazione di circa 1.500.000/00 euro.

Alla luce delle indagini di mercato effettuate, valutati i valori medi degli osservatori, delle compravendite della zona, tenuto conto della particolarità del bene che una volta ultimato si caratterizzerà come una villa destinata per caratteristiche costruttive e tipicità ad un ceto sociale elevato e i cui costi di realizzazione risultano oggi gravati dai numerosi adempimenti normativi, considerato che l'immobile è posto in una zona periferica della città di Lucca, nelle vicinanze anche di fabbricati produttivi e condomini di scarso valore architettonico, e ove quindi pur essendo presenti fabbricati unifamiliari di un certo rilievo potrebbe non avere un pieno riscontro verso i soggetti cui sarà destinato l'immobile in ragione dell'investimento necessario, si ritiene di poter stimare il valore del bene una volta ultimato in 2.500/00 euro/mq, per cui ne deriva un valore di stima per 850 mq commerciali di euro 2.125.000/00 e conseguentemente un valore di stima del fabbricato nelle attuali condizioni pari ad euro 2.125.000-1.500.000 = 625.000/00 (SEICENTOVENTICINQUEMILA/00).

#### PROPOSTA PREZZO BASE D'ASTA

In ragione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, come la mancata e immediata disponibilità, eventuali differenze nelle modalità fiscali di acquisto, nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; il sottoscritto, come richiesto nel quesito, per l'individuazione del Prezzo Base D'Asta ritiene di poter proporre una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 25% anche in considerazione delle incognite legate all'avvenuto allagamento della cantina e relativi possibili danni e/o interventi di ripristino necessari.

Prezzo Base D'Asta 625.000 - 25% = 470.000/00 (QUATTROCENOSETTANTAMILA/00)

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1 -</b> Fabbricato civile Lucca (LU) - VIA PESCIATINA CIVICO N. 380	850,25 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 625.000,00
				Valore di stima:	€ 625.000,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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

Viareggio, li 26/02/2024

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

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - estratto tavole ultimo titolo edilizio
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - elaborato planimetrico e mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - atto unilaterale d'obbligo
- ✓ N° 1 Altri allegati - comparabili
- ✓ N° 1 Altri allegati - foto aerea

- ✓ N° 1 Altri allegati - ordinanza n. 405/15
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure catastali
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura camerale

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lucca (LU) - VIA PESCIATINA CIVICO N. 380

Fabbricato per civile abitazione attualmente allo stato grezzo, sito nel comune di Lucca internamente alla via Pesciatina con accesso attraverso passo su terreno privato di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento e che costituisce la via di accesso sia al bene in oggetto che ad altri fabbricati. Il fabbricato è attualmente in corso di costruzione, in stato di completo abbandono, sviluppato da terra a tetto, elevato a due piani fuori terra oltre seminterrato e parziale lastrico solare, allo stato di progetto destinato a costituire un'unità abitativa con annessa autorimessa al piano seminterrato e corredato di terreno circostante su quattro lati precisando che tale area è individuata catastalmente dal subalterno 3 della particella 640 quale bene comune non censibile dei sub. 1 e 2 che individuano il fabbricato e che non è stata espressamente oggetto di pignoramento ma che costituisce pertinenza del fabbricato anche a livello catastale. Si precisa tuttavia che l'esecutata è proprietaria oltre che del sopra citato passo anche di altre particelle limitrofe anch'esse non oggetto di pignoramento. Il fabbricato ha una superficie lorda di circa metri quadrati duecentosessanta (mq. 260) al piano terra e di circa metri quadrati duecentocinquanta (mq. 250) al piano primo, oltre l'interrato e le superfici accessorie (per porticato e pergolato al piano terra e terrazze ai piani superiori). Al momento il fabbricato come detto risulta in completo stato di abbandono, ultimato nelle strutture portanti, verticali ed orizzontali, le scale, le pareti interne, l'intonaco esterno, nonché parte delle tubazioni per gli impianti tecnologici che tuttavia risultano allo stato di abbandono ed inutilizzo dalla realizzazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 135, Part. 640, Sub. 1, Categoria F3 - Fg. 135, Part. 640, Sub. 2, Categoria

F3

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

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 103/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lucca (LU) - VIA PESCIATINA CIVICO N. 380		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 135, Part. 640, Sub. 1, Categoria F3 - Fg. 135, Part. 640, Sub. 2, Categoria F3	<b>Superficie</b>	850,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Il fabbricato si presenta allo stato grezzo in stato di abbandono da diversi anni con evidenti segni di ammaloramento legati alle piogge, soprattutto delle parti di struttura lignea della copertura, e degli impianti realizzati, ancorché parzialmente che per lo stato di abbandono e inutilizzo dovranno essere ragionevolmente sostituiti. Durante il sopralluogo è stata riscontrata la presenza di acqua al piano seminterrato che è risultato completamente allagato segnalando quindi evidenti problematiche di infiltrazioni. Anche il terreno è risultato completamente invaso dalla vegetazione e non è stato possibile effettuare un accesso completo allo stesso. L'edificio risulta completato nelle strutture verticali ed orizzontali e nelle scale di collegamento; rimandano da realizzare tutti gli impianti a servizio del bene, le finiture interne, intonaci, pavimenti rivestimenti etc, gli infissi ed ultimare i due lastruci solari di copertura così come i balconi ed i porticati oltre all'accesso alla zona di rimessaggio auto e tutte le sistemazioni esterne. Inoltre, stante lo stato di abbandono si renderà necessaria una revisione anche delle opere realizzate laddove ammalorate. Al momento del secondo sopralluogo il piano interrato è risultato completamente allagato e si è reso necessario procedere alla liberazione dall'acqua per poter consentire l'accesso; non è stato possibile verificare se l'infiltrazioni siano derivate dalla mancata ultimazione delle opere o da infiltrazioni provenienti dalla struttura.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Fabbricato per civile abitazione attualmente allo stato grezzo, sito nel comune di Lucca internamente alla via Pesciatina con accesso attraverso passo su terreno privato di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento e che costituisce la via di accesso sia al bene in oggetto che ad altri fabbricati. Il fabbricato è attualmente in corso di costruzione, in stato di completo abbandono, sviluppato da terra a tetto, elevato a due piani fuori terra oltre seminterrato e parziale lastrico solare, allo stato di progetto destinato a costituire un'unità abitativa con annessa autorimessa al piano seminterrato e corredato di terreno circostante su quattro lati precisando che tale area è individuata catastalmente dal subalterno 3 della particella 640 quale bene comune non censibile dei sub. 1 e 2 che individuano il fabbricato e che non è stata espressamente oggetto di pignoramento ma che costituisce pertinenza del fabbricato anche a livello catastale. Si precisa tuttavia che l'esecutata è proprietaria oltre che del sopra citato passo anche di altre particelle limitrofe anch'esse non oggetto di pignoramento. Il fabbricato ha una superficie lorda di circa metri quadrati duecentosessanta (mq. 260) al piano terra e di circa metri quadrati duecentocinquanta (mq. 250) al piano primo, oltre l'interrato e le superfici accessorie (per porticato e pergolato al piano terra e terrazze ai piani superiori). Al momento il fabbricato come detto risulta in completo stato di abbandono, ultimato nelle strutture portanti, verticali ed orizzontali, le scale, le pareti interne, l'intonaco esterno, nonché parte delle tubazioni per gli impianti tecnologici che tuttavia risultano allo stato di abbandono ed inutilizzo dalla realizzazione.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

- **pignoramento**  
Trascritto a Lucca il 07/06/2023  
Reg. gen. 9861 - Reg. part. 7303  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*