

---

# TRIBUNALE DI LUCCA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Giulio Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E.

promossa da

**XXX**

*Codice fiscale: XXX*

*Milano (Mi)*

contro

**##XXX##**

*Partita IVA: XXX*

*Via XXX*

*- XXX*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia .....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E.....	22
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 95.888,00</b> .....	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	23

## INCARICO

---

All'udienza del 24/06/2024, il sottoscritto Geom. Di Giulio Luigi, con studio in Via Romana Est, 54 - 55016 - Porcari (LU), email luigidigiulio13@gmail.com, PEC luigi.digiulio1@geopec.it, Tel. 3483636232, Fax 0583295696, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porcari (LU) - Via Torre n.12, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 spettanti a XXX su appartamento posto al piano terreno e primo denominato "Ex casa del fattore" inserito con altre unità nel contesto di pregio di Villa Grassini realizzata fine '600 con accesso pedonale esclusivo su Via Torre, n.12 privo di posto auto, corredato di diritti millesimali su parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO UNICO

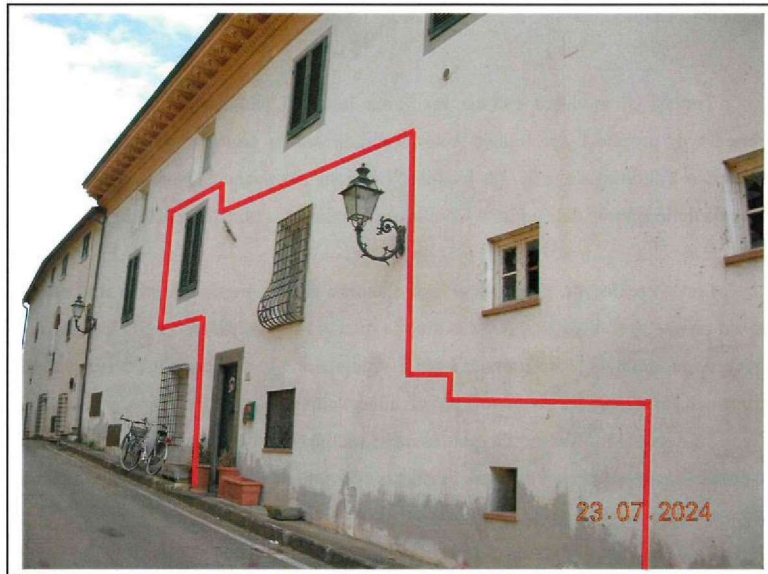
---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porcari (LU) - Via Torre n.12, piano T-1

**Documentazione Fotografica**

*Bene posto in Comune di Porcari Via Torre n.12*



Vista lato strada con indicata la disposizione presunta



Ingresso

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Preso in esame il Certificato Notarile, confrontato con l'elenco sintetico delle formalità, l'atto di provenienza e gli identificativi catastali, il sottoscritto attesta che la documentazione di cui ex art. 567 comma 2 c.p.c. risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

- ##XXX## (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

L'appartamento confina rispettivamente al piano terreno: a Nord Via Torre, a Sud beni XXX (sub.28), ad Est beni XXX (Sub. 12) e ad Ovest beni XXX (sub. 27), Il piano primo confina a Nord aria su Via Torre, a Sud aria su corte XXX (Sub. 35) ad Est beni XXX (Sub.14) e ad Ovest beni XXX (Sub. 15) salvo se altri più giusti e recenti confini.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina - Cantina	7,00 mq	7,00 mq	0,50	3,50 mq	2,16 m	T
W. C. - Lavanderia	5,00 mq	5,00 mq	0,50	2,50 mq	1,80 m	T
Ingresso - soggiorno	25,80 mq	25,80 mq	1	25,80 mq	2,43 m	T
Sala	32,60 mq	32,60 mq	1	32,60 mq	2,70 m	1
Camera - Bagno	25,60 mq	25,60 mq	1	25,60 mq	2,85 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>90,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento, si sviluppa su due piani suddivisi in due livelli ciascuno, uniti da scala in muratura, di superficie interna lorda, comprensiva di mura interne, di circa mq. 96 con il piano terreno formato da sala d'ingresso con caminetto di circa mq. 25,80 con h. interna ml. 2,43, Cucina - Cantina di circa mq. 7 con h. 2,16, lavanderia/servizio igienico di circa mq. 5,0 con h. 1,80 e il piano primo da sala di circa mq. 32,60 con altezza di 2,70 ml. camera con bagno di circa mq. 25,60 con altezza circa ml. 2,85.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

L'appartamento è intestato al giusto conto alla società XXX per i diritti di piena proprietà e la quota pari all'intero 1/1.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	9	11		A3	3	5 vani	85 mq	427,37 €	T-1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esaminata la Planimetria presentata al Catasto Fabbricati, in data 20 febbraio 2001 e da un confronto con lo stato dei luoghi lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

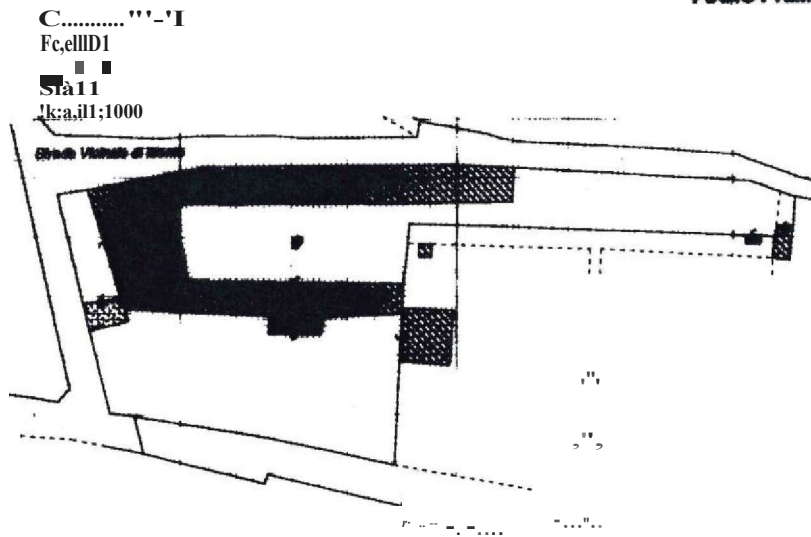
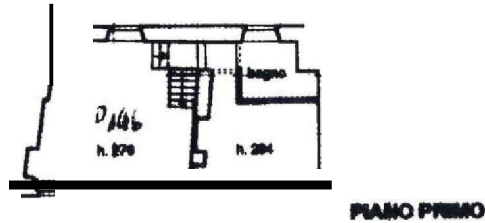
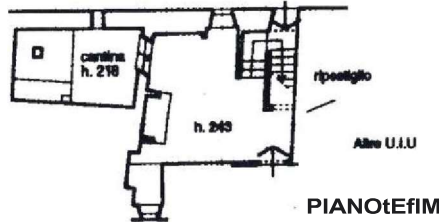
- 1) Cambio di destinazione d'uso da cantina a cucina e apertura di finestra interna.
- 2) Realizzazione servizio igienico e demolizione di pilastro.

Per le difformità riscontrate è possibile presentare presso l'Agenzia Delle Entrate, Catasto Fabbricati, nuovo accatastamento mediante pratica DOCFA, previo pagamento diritti di presentazione.

MOD. ENJCEUJ  
LIRE  
200

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**a** **CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di P.O. (A. 1) via gJ..... O f..... civ.....



lupou 01  
Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 30/06/2024 - Comune di PORCARI (C882) - < Foglio 7 - Particella 9 - Subalterno 1

\$0AtAdit:

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data Richiesta: 20/02/2001 - Data: 30/06/2024 - n. T20801 - Richiedente: DGLL GU58T13G8820  
Data Richiesta: 20/02/2001 - Data: 30/06/2024 - n. T20801 - Richiedente: DGLL GU58T13G8820  
Data Richiesta: 20/02/2001 - Data: 30/06/2024 - n. T20801 - Richiedente: DGLL GU58T13G8820



## PRECISAZIONI

---

- Gli impianti idrico ed elettrico sono sprovvisti di Certificato di Conformità e Corretta messa in opera rilasciato dal tecnico installatore o dalla ditta installatrice.
- Non è stato possibile eseguire alcuna verifica inerente la rispondenza degli infissi ai requisiti acustici passivi e/o verifiche per il rispetto delle norme che contrastano l'inquinamento acustico degli immobili.
- Non è stato possibile effettuare la prova dei fumi per verificare l'inquinamento dell'aria sia per la caldaia a metano che per il caminetto a legna
- L'appartamento è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica riguardante il contenimento energetico dei consumi – D.Lgs. 192/2005, D.Lgs. 311/2016, LRT. 65/2014 e s. m. i.;
- Non sono state eseguite verifiche in ordine al rispetto delle norme di cui alle costruzioni in zona sismica;
- Non sono state eseguite all'interno dell'appartamento ricerche sulla presenza di possibili residui o elementi in materiali contenenti amianto.

## PATTI

---

- Diritto di Prelazione nascente da Atto di vendita immobiliare soggetta a IVA ai rogiti Notaio Roberta Crestetto di Milano, Repertorio 19.323 del 21.10.2002 registrato a Milano 3, il 30.10.2002 al n. 4.780 e trascritto a Lucca il 25.10.2002 al n. 12.363 di Registro Particolare in cui all'articolo 5) DIRITTO DI PRELAZIONE - DENUNCIA E CONDIZIONI DELLA PRELAZIONE - DECRETO LEGISLATIVO DEL 29 OTTOBRE 1999 N.490 così recita:

5.1) "Le parti si danno reciprocamente atto che l'immobile oggetto della presente vendita è stato dichiarato con Decreto del Ministero per i beni e le attività culturali in data 27.10.2000 Repertorio n.121 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Lucca, il 23.03.2001 ai numeri 4396/2956 di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n.1089 ed è quindi sottoposto alle disposizioni di tutela contenute nel Decreto Legislativo 29.10.1999 n.490.

5.2) Il presente atto verrà perciò notificato al Ministero per i beni e le attività culturali per l'eventuale esercizio della prelazione prevista dagli articoli 59 e seguenti del citato Decreto Legislativo n.490/1999 mediante Denuncia da effettuarsi entro trenta giorni da parte della società venditrice nei modi e nelle forme stabilite dell'art. 58 citato del Decreto Legislativo. Pertanto il presente contratto per l'espressa disposizione di cui all'art. 60 – terzo comma – del detto Decreto Legislativo, rimane inefficace in pendenza del termine, di cui al primo comma del medesimo articolo 60 per l'esercizio del detto diritto di prelazione.

5.3) La parte alienante dichiara che sono stati fino ad oggi adempiuti gli obblighi stabiliti per la conservazione e la protezione dell'immobile; le parti si dichiarano a conoscenza di quanto stabilito dall'art. 61 del D. Lgs. 29.10.1999 n.490 precisamente:

Art. 61 Esercizio della prelazione

1. Il soprintendente, ricevuta la denuncia di un atto soggetto a prelazione, ne dà immediata comunicazione alla Regione, alla Provincia ed al Comune nel cui territorio si trova il bene. Trattandosi di bene immobile, la Regione ne dà notizia sul proprio Bollettino Ufficiale ed eventualmente mediante altri idonei mezzi di pubblicità a livello nazionale, con la descrizione dell'opera e il prezzo.

2. La Regione, la Provincia ed il Comune, nel termine di quaranta giorni dalla denuncia, formulano al Ministero la proposta di prelazione, dichiarando l'eventuale irrevocabile intento di acquistare il bene e di corrisponderne il prezzo all'alienante.

3. Il Ministero, qualora rinunci all'acquisto, emette, nel termine previsto dall'articolo 60, comma 1, decreto di prelazione a favore dell'ente richiedente.

La parte acquirente s'impegna a non venir meno agli obblighi della conservazione e protezione dell'immobile in oggetto

ART. 6) PATTI E CONDIZIONI DELLA COMPRAVENDITA così recita:

6.1) Salvo più precisi dati e confini catastali il cui errore od omissione non potrà mai pregiudicare la validità di questo atto dalla data odierna si trasferisce a corpo e non a misura la proprietà degli immobili oggetto del



presente contratto nello stato di fatto, di diritto e di possesso ben noto, come visitati e trovati di gradimento anche per quanto riguarda le parti comuni.

6.2) Si fa espresso riferimento agli atti di provenienza per ogni altra condizione, peso, vincolo, riserva, onere e servitù in essi riportati, per cui le clausole di detti atti si intendono qui integralmente trascritte, riportate e pienamente accettate.

6.3) La vendita degli immobili in oggetto viene effettuata con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, vincoli, anche di piano regolatore - beni ambientali, azioni, eventuali servitù attive e passive.

6.4) Effetti attivi e passivi decorrono dalla data odierna; la consegna sarà effettuata dopo che saranno decorsi i termini di cui all'articolo 32 della Legge 1° giugno 1939 n.1089 e articoli 59, 60, 61 del Decreto Legislativo del 29 ottobre 1999 n.490 sempre che lo stato o gli enti locali non esercitino il diritto di prelazione.

6.5) La società venditrice garantisce che quanto oggetto di compravendita è libero da affittanze.

6.6) La società venditrice garantisce che quanto oggetto di compravendita è esente da ulteriori diritti di prelazione, salvo di cui al precedente punto 5.1); in ogni caso la società venditrice garantisce che la proprietà compravenduta non potrà essere sottoposta da chicchessia ad azioni di riscatto o simili, né alcuno potrà vantare pretese di indennità o di altro, a qualsiasi titolo, salvo sempre quanto precedentemente stabilito al punto 5.1).

6.7) La parte acquirente accetta lo stato di fatto degli impianti installati nell'unità immobiliare oggetto del presente contratto e la parte venditrice garantisce la conformità degli impianti in riferimento alle disposizioni della Legge del 5 marzo 1990 n.46 (articolo 7 - installazione degli impianti, articolo 9 - dichiarazione di Conformità, articolo 11 - Certificato di abitabilità e agibilità), con obbligo di produrre le relative certificazioni ai sensi dell'articolo 7 del D.P.R. 6.12.1991 n.447.

6.8) Le parti prendono atto che ai sensi del citato decreto Legislativo n.490/99 le clausole del contratto di alienazione non vincolano lo Stato.

## STATO CONSERVATIVO

---

Complessivamente l'appartamento è in buono stato di manutenzione e non presenta stati di umidità o infiltrazioni che ne possano diminuire il pregio.

## PARTI COMUNI

---

Nascenti da Atto di vendita immobiliare soggetta a IVA ai rogiti Notaio Roberta Crestetto di Milano, Repertorio 19.323 del 21.10.2002 registrato a Milano 3, il 30.10.2002 al n. 4.780 e trascritto a Lucca il 25.10.2002 al n. 12.363 di Registro Particolare in cui all'articolo 9) PARTI COMUNI - PROPRIETA' ESCLUSIVA E SERVITU' così recita:

9.1) Corpo "Ex Casa del Fattore".

A favore dei condomini di questo corpo, per le sue unità abitative, sono di proprietà comune in modo indivisibile ed inalienabile ed in proporzione alle quote di proprietà relativa:

### IMMOBILE

Il terreno su cui sorge il corpo di fabbrica; -Le fondazioni, le murature portanti, i muri perimetrali; -I cornicioni, la copertura a doppia falda; L'estetica delle facciate in ogni loro parte;

### LOCALI DI SERVIZIO

Sono di proprietà comune le nicchie esterne, lungo Via di Monte, dove sono installati i contatori elettrici, del gas e acquedotto, con i relativi comandi di arresto;

### IMPIANTI

Sono di proprietà comune le gronde ed i pluviali, le condutture verticali e orizzontali della rete di fognatura fino all'innesto della dorsale, le canne fumarie e i condotti di aspirazione e ventilazione, se in uso promiscuo; l'illuminazione e i corpi illuminati delle scale, l'impianto televisione, citofoni e comunicazione in genere,

centralizzati e quanto destinato ed inerente alla conservazione della proprietà immobiliare e all'uso cui è destinata.

NEL CORPO EX CASA DEL FATTORE ancora

Sono di proprietà ed uso esclusivo delle unità immobiliari servite, le alimentazioni dell'acqua e del gas e la linea elettrica (a partire dai contatori degli Enti) anche se attraversano murature comuni.

- Il corpo scala sub. 19:(Sia per le rampe che per i pianerottoli di sbarco) è di proprietà comune ai subalterni 27, sub. 15, sub.16 sub.17, sub.18, in modo indivisibile ed inalienabile ed in proporzione alle quote di proprietà relativa.

Sul corpo scala sub. 19 la porzione sub.27, del piano terra, ha un suo ingresso secondario.

Il corpo scala sub.20 è di proprietà comune ai sub.13 e sub.14 in modo indivisibile ed inalienabile ed in proporzione alle quote di proprietà relativa.

REGOLAMENTAZIONE DEGLI ACCESSI

Pedonali e carrai e dei percorsi comuni all'interno del comparto "Villa Grassini" La società venditrice "XXX" concede: a favore delle unità sub. 11 e sub. 12:

Diritto di Passo pedonale attraverso il cancello di Via di Monte, ingresso "D" e lungo la rampa in fregio al corpo "ex Fienile" e lungo il cortile lastricato per accedere all'ingresso "G";

A favore di tutti gli acquirenti del complesso "Residenza Grassini":

Accesso carraio e sosta nel piazzale parcheggio, di prossima realizzazione, con ingresso dalla strada dei XXX. L'accesso e la sosta saranno disciplinati da opportuno regolamento redatto ed imposto dalla società venditrice. Dal piazzale parcheggio alle abitazioni della "Residenza Grassini" (ingressi "A", "B", "C", "F", "G", "H") è concesso l'attraversamento pedonale della proprietà "XXX." lungo i percorsi attrezzati ed individuati da apposita segnaletica, oltre che l'uso del cancello pedonale "D", su Via di Monte.

L'amministratore del condominio "Residenza Grassini" dovrà di volta in volta richiedere alla proprietà venditrice "XXX", le modalità di regolamentazione per l'accesso pedonale e carraio da Via di Monte (ingressi "D" ed "E"), che si rendesse necessario per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'immobile "Residenza Grassini", o esigenze di servizio (esempio traslochi) richiesti da singoli Condomini.

La parte acquirente riconosce alla parte venditrice, società "XXX", la facoltà di completare e/o fare eseguire modifiche o lavori relativi sia a singole unità che a parti comuni fino ad ultimazione delle vendite, senza pregiudizio della parte acquirente.

La parte acquirente ugualmente riconosce alla società "XXX" ogni suo più ampio titolo e diritto per eseguire infrastrutture a completamento del proprio programma di valorizzazione del comparto "Villa Grassini", secondo progetti approvati dalle autorità competenti.

Alcune e parte di tali infrastrutture, tra le quali il piazzale a parcheggio della strada dei XXX, il complesso piscina, i percorsi pedonali e gli allestimenti di disimpegno, ed ogni altro intervento realizzato, potranno poi essere offerte in uso ai condomini della "Residenza Grassini", secondo specifiche e unilaterali condizioni di gestione e regolamento, stese ed imposte dalla proprietaria società "XXX"

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Vincoli - Servitù - Parti Comuni -

- Tutti i lavori previsti con Autorizzazione Edilizia n. 164/98 P.E. n. 400/98, P.E. n.456/98 ed altri titoli successivi, sono stati eseguiti con criterio unitario e, per necessità costruttive, esistono fra le singole unità che compongono il fabbricato servitù attive e passive apparenti e non apparenti anche per destinazione del buon

padre di famiglia che per legge, regolamento, uso, consuetudine o per lo stato dei luoghi, si formano tra loro in corso di costruzione come vedute dirette, indirette ed oblique, posa in opera di condutture, tubazioni e scarichi di ogni tipo, gronde e pluviali, condutture verticali e orizzontali, canne fumarie e condotti di aspirazione e ventilazione, luci e corpi illuminanti delle scale, impianto televisivo citofoni e comunicazioni in genere, forniture ed allacci ad ogni utenza, distanze dai reciproci confini inferiori a quelle legali, ed altro ancora non espressamente riportato in perizia. Gli appartamenti sono corredati da diritti proporzionali di comproprietà su parti e spazi comuni ad uso viabilità interna, accessi carrabili e pedonali, cancelli, aia comune, vano scala, ed altro come previsto ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile e dal Regolamento vigente di Condominio, oltre ad essere sottoposto ai vincoli imposti dal Ministero dei beni Ambientali e Culturali, Consortili, Autorità di Bacino, Urbanistici Edificatori previsti dal Comune di Porcari nel Piano Operativo, Reg. Urbanistico, N.T.A. e Regolamento Edilizio.

Servitù nascente da allegato "A" all'atto di vendita ai rogiti Notaio R. Crestetto Rep.19.323 del 21.10.2002 in cui al punto 15) SERVITU' così recita: La porzione sub. 28 (del piano terra) è gravata di servitù passiva di passo a favore dell'unità sub.12 (quale suo unico ingresso) e a favore dell'unità sub. 11 (quale suo secondo ingresso).

REGOLAMENTAZIONE DEGLI ACCESSI:

PEDONALI E CARRAI E DEI PERCORSI COMUNI ALL'INTERNO DEL COMPARTO "VILLA GRASSINI"

punto 16) Come illustrato nelle planimetrie e richiamato nei rispettivi atti di vendita la società venditrice "XXX" concede:

16.1) A favore delle unità sub. 11 e sub. 12: Diritto di passo pedonale attraverso il cancello di via di Monte, ingresso "D", e lungo la rampa in fregio al corpo "Ex fienile", e lungo il cortile lastricato per accedere all'ingresso "G"

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fabbricato realizzato in muratura mista composta da pietre e mattoni con solai in travi, travicelli e mezzane, pavimenti in cotto, solai di copertura a doppia falda tipo capanna con manto in embrici e canaletti, gronde e discendenti in rame.

L'appartamento, si sviluppa su due piani suddivisi in due dislivelli ciascuno, uniti da scala in muratura, di superficie interna lorda complessiva di circa mq. 96,00 con il piano terreno formato da sala d'ingresso con caminetto di circa mq. 25,80 con h. interna ml. 2,43, cucina di circa mq. 7 con h. 2,16, lavanderia/servizio igienico di circa mq. 5,0 con h. 1,80 e il piano primo da sala di circa mq. 32,60 con altezza di 2,70 ml. camera con bagno di circa mq. 25,60 con altezza rispettivamente ml. 2,90 e ml. 2,85.

Internamente i pavimenti sono in cotto, porta d'ingresso blindata, porte e finestre in legno, dotate di vetro doppio munito di oscuranti interni e persiane esterne, pareti divisorie in laterizio completamente intonacate e tinteggiate. Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica in gres per un'altezza di circa un metro fornito di doccia, W.C., lavabo e bidè. La cucina è alimentata a metano come pure la caldaia murale posta al suo interno e fornisce acqua calda all'impianto idro-termo-sanitario e all'impianto di riscaldamento realizzato con radiatori in ghisa. Comunicante alla cucina c'è un piccolo vano ad uso lavanderia/servizio igienico, privo di aperture verso l'esterno corredato di tenda. L'impianto elettrico è sottotraccia completamente estraibile e il quadro elettrico salvavita è posto all'interno dell'abitazione. L'appartamento è allacciato alle pubbliche utenze di Enel, gas, acqua e scarichi reflui ed i contatori sono posti in alloggi esterni separati, lungo Via Torre. La villa è suddivisa in dodici unità residenziali disciplinate da regolamento di condominio anche se privo di amministratore.

L'immobile è privo di posto auto, ma nel complesso è ben tenuto e non presenta stati di umidità che ne possano diminuire il pregio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/04/2018
- Scadenza contratto: 30/04/2026

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 450,00

Alla data del sopralluogo eseguito il 23 luglio 2024 l'immobile oggetto di stima risultava occupato dal Sig. XXX, nato in XXX il XXX, Cod. Fiscale XXX con regolare contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 12 aprile 2018 registrato a Lucca il 30 Aprile 2018 al numero 001910 – serie 3T, Codice Identificativo TZQ18T001910000SJ con durata dal 01.05.2018 al 30.04.2022, importo canone annuo €. 5.400,00.

In data 10.05.2023 con Protocollo 23051016314924863 – 000001 il suddetto contratto di locazione è stato prorogato fino alla data 30 aprile 2026.

Considerato il Verbale di Pignoramento Immobiliare, trascritto in data 01.02.2024, Registro Particolare 1427 e la data di stipula del Contratto di Locazione si può affermare che il suddetto contratto è opponibile alla procedura e il conduttore ha diritto a rimanere fino alla data di scadenza.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/2002	##XXX ## Codice Fiscale/P.IVA: XXX	<b>Vendita immobiliare soggetta ad I.V.A.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberta Crestetto	21/10/2002	19323	8969
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Lucca	25/10/2002	18487	12363
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Milano 3	30/10/2002	4780	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Atto di "Vendita Immobiliare soggetta a I.V.A." ai rogiti Notaio Roberta Crestetto, di Milano, stipulato il 21 Ottobre 2002 Repertorio 19.323 registrato a Milano 3, il 30.10.2002 al n. 4.780 e trascritto a Lucca il 25.10.2002 al n. 12.363 di Registro Particolare, mediante il quale la società XXX con sede legale in XXX, Via XXX Codice Fiscale XXX vende con gli effetti sospesi più avanti specificati alla società XXX codice fiscale XXX, con sede legale in Comune di Veroli (Fr) Via XXX con tali effetti accetta ed acquista la piena proprietà e i diritti pari all'intero 1/1, sull'appartamento censito in Comune di Porcari Foglio 7 mappale 9 sub.11, cat. A/3 classe 3 vani 5.

Detto bene è pervenuto alla società venditrice dai signori XXX, nato a Lucca il XXX, XXX, nata a Porcari il XXX, XXX, nata a Thiene il XXX, in forza di Atto del 15.05.1998 Rep. 2.233/1.137 in autentica Notaio Marco Traspadini di Milano, registrato a Milano atti privati del 03.06.1998 n. 11.566 s. 2V e trascritto a Lucca il 5.06.1998 al n.5.296, di registro particolare

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo agevolato  
Iscritto a Lucca il 26/04/2003  
Reg. gen. 7565 - Reg. part. 1602  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
Contro ##XXX## Formalità a carico  
della procedura Capitale: €  
250.000,00  
Spese: € 0,00  
Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 6,53 %  
Rogante: Pastorino Donato

Data: 17/04/2003

N° repertorio: 32883

- **Conc. Amministrativa / riscossione** derivante da Ruolo e avviso addebito esecutivo

Iscritto a Lucca il 05/05/2016

Reg. gen. 6620 - Reg. part. 971

Quota: 1/1

Importo: € 102.108,64

Contro ##XXX## Capitale: €

51.054,32

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Rogante: Equitalia Sud S.p.A.

Data: 05/05/2016

N° repertorio: 1564

N° raccolta: 4716

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Atto notarile pubblico

Iscritto a Lucca il 13/04/2023

Reg. gen. 6430 - Reg. part. 758

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

Contro ##XXX## Formalità a carico

della procedura Capitale: €

250.000,00

Rogante: Pastorino Donato

Data: 17/04/2003

N° repertorio: 32883

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca il 01/02/2024

Reg. gen. 1879 - Reg. part. 1427

Quota: 1/1

A favore di XXX Contro ##XXX##

Formalità a carico della procedura

- Iscrizione del 26.04.2003 Registro Particolare n. 1.602

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato, ai rogiti Notaio Pastorino Donato, di Frosinone (FR), del 17.04.2003 Rep. 32.883, a favore "Banca di Roma S.p.A." con sede in Roma (RM), Codice Fiscale 06978161005, per il diritto di proprietà e la quota pari all'intero 1/1 contro XXX, con sede in Veroli (FR), Codice Fiscale XXX per un totale di €. 500.000,00 di cui €. 250.000,00 di capitale, per la durata di anni 20, gravante sulla piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 su abitazione posta in Comune di Porcari, censita al Catasto Fabbricati nel Foglio, 7 particella, 9 subalterno 11.

Annotazione di Erogazione a Saldo presentata il 10.11.2004 al n. 3.503 di Reg. Particolare.

Rinnovazione: Iscrizione di Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di mutuo condizionato presentata il 13.04.2023 al n. 758 di Reg. Part.

- Iscrizione del 05.05.2016 Registro Particolare n. 971

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo, emesso da "Equitalia Sud S.p.A." di Roma (RM) il 05.05.2016 Rep. 1.564/4.716, a favore "Equitalia Sud S.p.A." con sede in

Roma (RM), Cod. Fiscale 11210661002, domicilio ipotecario eletto in Piazza S. Pertini – Palazzo Sif – Frosinone, contro XXX in liquidazione, con sede in Veroli (FR), Cod. Fiscale XXX, per un totale di €. 102.108,64 di cui €. 51.054,32 di capitale, gravante per la piena proprietà e la quota pari all'intero 1/1 su abitazione posta in Comune di Porcari, censita al Catasto Fabbricati nel Foglio, 7 particella, 9 subalterno 11.

- Iscrizione del 13.04.2023 Reg. Particolare n. 758

Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di mutuo condizionato, riferita all'iscrizione Reg. Particolare 1602 del 26.04.2003 ai rogiti Notaio Pastorino Donato di Frosinone (FR), del 17.04.2003 Rep. 32.883, a favore "Banca di Roma S.p.A." con sede in Roma (RM), Cod. Fiscale 06978161005, contro XXX, con sede in Veroli (FR), Cod. Fiscale XXX per un totale di €. 500.000,00 di cui €. 250.000,00 di capitale, gravante per la piena proprietà e la quota pari all'intero 1/1 su abitazione posta in Comune di Porcari, censita al Catasto Fabbricati nel Foglio, 7 particella, 9 subalterno 11.

Sezione D: Il credito è stato ceduto da Unicredit a XXX con sede Milano – avviso di cessione in G.U. parte seconda n.91 del 03.08.2019. Gli immobili al quadro "B" risultano identificati con i dati catastali vigenti al momento dell'iscrizione del 2003.

- Trascrizione del 01.02.2024 Reg. Particolare n. 1.427

Verbale di Pignoramento Immobiliare, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca in data 08.01.2024 Rep. 5.432, a favore "XXX" con sede in Milano (MI), Cod. Fiscale XXX, contro XXX, con sede in Veroli (FR), Cod. Fiscale XXX, gravante per la piena proprietà e la quota pari all'intero 1/1 su abitazione posta in Comune di Porcari, censita al Catasto Fabbricati nel Foglio, 7 particella, 9 subalterno 11.

Sezione D: in data 23/10/2023 veniva notificato alla XXX atto di precetto per la complessiva somma di €. 138.820,88.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Decreto Legislativo 29 Ottobre 1999 n.490

Vincolo imposto dalla Soprintendenza dei Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici della Provincia di Lucca.

Legge 1° Giugno 1939 n.1089

D.M. del 27 Ottobre 1999 n.490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della Legge 8 Ottobre n.352

D.P.R. 380/2001,

Decreto Legislativo 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m.i.

Legge Regione Toscana 10 Novembre 2014 n.65 "Norme per il governo del territorio" e s.m.i.

Regolamento Urbanistico

Legge Regionale 18 Marzo n.10

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Premesso che "Villa Grassini", è presente in mappa già dal 1830 come si evince dalla cartografia del Catasto Storico della Regione Toscana, il sottoscritto ha svolto una ricerca presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Porcari, al fine di risalire ai titoli edilizi di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima denominato "Ex casa del Fattore" pertanto, dalla suddetta indagine, sono emersi i seguenti titoli:

Autorizzazione Edilizia n. 164/98 del 07.11.1998, ritirata il 10.11.1998, ottenuta con domanda del 29.10.1998

Prot. 16.431, P.E. n. 400/98 con la quale si autorizzano le opere di "Manutenzione Straordinaria per rifacimento copertura e intonaci"

P. E. n. 456/98 ottenuta con domanda del 24.12.1998 Prot. 19.319, per l'esecuzione dei lavori effettuati con "D.I.A. per opere interne";

Concessione Edilizia n. 141/99 del 29.11.1999, ottenuta con domanda del 28.01.1999 Prot. 1.366, P.E. n. 28/99 con la quale si autorizzano le "Opere interne e nuova distribuzione locali";

Concessione Edilizia n. 223 del 26.10.2000, ritirata il 30.11.2000, ottenuta con domanda del 21.07.2000 Prot. 11.206, P.E. n. 274/2000 con la quale viene richiesta la "Ristrutturazione edilizia di Villa Grassini e parziale cambio di destinazione da residenziale ad alberghiera"

Parere Favorevole della Soprintendenza rilasciato con Protocollo n.5.328 E460 pervenuto al Comune di Porcari con protocollo di arrivo n.10.477 del 04.07.2001 in relazione alla richiesta pervenuta in data 10.04.2001.

Concessione Edilizia n. 001 del 09.01.2006, ottenuta con domanda del 07.04.2001 Prot. 5.725, P.E. n. 126/2001 con la quale viene richiesta la trasformazione da "Residenziale e centro convegni" in Variante alla C.E. 223 del 30.11.2000. Si precisa che la suddetta C.E. risulta non ritirata pertanto archiviata e decaduta.

P.E. n. 112/02 ottenuta con domanda del 26.03.2002 Protocollo n.4.478, a nome XXX avente ad oggetto "Restauro e risanamento conservativo di edificio Villa Grassini Variante C.E. ex Limonaia art.15 L.47/85";

Comunicazione di Inizio Lavori del 06.06.2002 Prot. n.8.428, a nome XXX iniziati il 05.06.2002, per lavori di somma urgenza a muro in pietra al fine di prevenire ogni possibile danno a persone o cose; Autorizzazione Edilizia n. 134/2002, P.E. n. 187/2002 a nome Domus Medicea per eseguire opere di "Sistemazione esterna alla resede"; (Giardino, viali, gradinate ed altro) Si precisa che la suddetta P.E. risulta presente nell'elenco delle pratiche a video, ma non è stato possibile visionarla in quanto non reperibile presso l'archivio del Comune di Porcari.

Autorizzazione Edilizia n. 147/02 del 09.07.2002, ottenuta con domanda presentata il 21.06.2002 Prot. n.9.369 P.E. n. 265/02 a nome XXX con la quale viene richiesta Autorizzazione per "Apertura cancello pedonale Villa Grassini";

P.E. n. 357/02 ottenuta con domanda del 23.08.2002 Protocollo n.12.695 a nome XXX per eseguire alcune "Opere urgenti";

Autorizzazione Edilizia n. 189 del 19.09.2002, ottenuta con domanda del 02.09.2002 Prot. n.13.027 ritirata il 05.10.2002, P.E. n. 359/02 con la quale viene richiesta l'autorizzazione per "Ricostruzione muro in pietra";

D. I. A. - P.E. n. 425/02 del 21.10.2002 Prot. n.15.711 avente oggetto "Copertura Locale Tecnico";

P.E. n. 435/2002 a nome XXX avente ad oggetto "Variante alla A.E. 134/2002"

P.E. n. 454/2002 a nome XXX avente ad oggetto "Ricostruzione muro"

Si precisa che la P.E. 435/02 e P.E. 454/02 risultano presenti nell'elenco delle pratiche edilizie a video, ma non è stato possibile visionarle in quanto non reperibili presso l'archivio del Comune di Porcari.

Autorizzazione Edilizia n. 84 del 08.04.2003, ottenuta con domanda del 10.03.2003 Prot. n.3.660 ritirata il 16.09.2003, P.E. n. 98/03 con la quale viene richiesta Autorizzazione per l'installazione di "Cavidotto interrato per linee telefoniche";

Autorizzazione Edilizia n. ... del 09.01.2004, domanda del 03.06.2003 Prot. n. 8.304 a nome XXX P.E. n. 242/03 per "Variante Autorizzazione Edilizia 134/2002",

Parere favorevole Soprintendenza Beni e Attività Culturali del 02.05.2006 Protocollo n. 5.374 e arrivo presso il Comune di Porcari, il 06.05.2006 protocollo n.7.456, riferito alla Concessione Edilizia n.223/2000 del 26.10.2000 avente ad oggetto "Variazioni prospettiche su immobile denominato "Villa Grassini, Limonaia", ottenuto con richiesta pervenuta il 13 gennaio 2006, Prot. Gen. n. 531;

Concessione Edilizia n. 015/07 del 23.03.2007, ottenuta con domanda del 18.02.2005 Protocollo n. 2.943, P.E. n. 499/05 con la quale viene richiesta la "Concessione in Sanatoria ex Limonaia";

Ordinanza Servizio Urbanistica n. 34 del 10.03.2020, avente oggetto "Rimessa in pristino immobile distinto al N.C.E.U. al Fg. n.7 part. n.9 Immobile tutelato ai sensi della Parte II del D.Lgs.42/2004 e s.m.i con D.M. del 27/10/2000".

P.E. n. 157 ottenuta con domanda del 27.05.2020 Prot. 8.312 per "Rimessa in pristino di opere in assenza di titolo su porzione di copertura". Comunicazione Fine Lavori Protocollo n.9.349 del 17.06.2020 avente oggetto Sanatoria per opere di remissione in pristino volontario, iniziati l'11.05.2020 e terminati in data 25.05.2020;



Attestazione di Conformità in Sanatoria, P.E. 306/2020 ottenuta con domanda del 24.08.2020 Prot.n.13.497, a nome del Curatore Fallimentare Dott. Ramacciotti Giorgio, avente ad oggetto "Variante al progetto di sistemazione paesaggistica di Villa Grassini" presentato in data 30.04.2002 con Autorizzazione Edilizia n. 134 del 2002;

Attestazione di Conformità in Sanatoria, P.E. n. 488/20 ottenuta con domanda del 22.12.2020 Prot. 21.433, avente ad oggetto "Variazione destinazioni uso da albergo a centro convegni" in Variante al progetto di C.E. n. 223/2000;

Richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria Pratica Edilizia n. 41/22 del 27.01.2022 Prot. 1.623, a nome Dott. Ramacciotti Giorgio in qualità di Curatore Fallimentare "XXX" avente ad oggetto "Variazioni destinazioni uso da albergo a centro convegni" in Variante al progetto di C.E. n.223/2000 e successivo rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 20 del 31.01.2022. La presente certificazione non attesta l'Agibilità dell'immobile.

Si precisa che il fabbricato è stato oggetto di Piano di Recupero P.E. 88/1999 adottato dal Consiglio Comunale di Porcari con delibera n° 16 del 19 maggio 1999 e successiva Delibera n° 31 del 27 settembre 1999 ; corredata di convenzione rep. 1968 del 14 aprile 2000 (stipulata tra il Comune e la Società XXX in data 27 settembre 1999, non trascritta);

Verifica conformità edilizia: non conforme

#### ***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.

Verifica conformità edilizia

In riferimento alla Concessione Edilizia 1/2006 del 09.01.006 Variante alla C.E. 223/30.11.2000 e da un confronto con lo stato dei luoghi sono emerse alcune difformità di seguito elencate:

- 1) Demolizione parziale di parete posta nell'ingresso.
- 2) Apertura finestra interna nel vano cucina.
- 3) Innalzamento pareti nel vano dispensa per la suddivisione di due locali
- 4) Realizzazione cucina e servizio igienico.
- 5) Assenza di porta sottoscala.
- 6) Spostamento di una porzione di muro all'interno del soggiorno al piano primo.
- 7) Mancanza di porta a suddivisione zona notte/giorno e incremento di scalino.
- 8) Realizzazione di due vani all'interno del muro portante.

Queste difformità interne possono essere sanate mediante Attestazione di Conformità rilasciata dal Comune di Porcari in Sanatoria, come previsto dall'Art. 209 L.r. 65/2014 e s.m.i. previo pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I e comunque in misura non inferiore ad €. 1.000,00. Si precisa che la sanzione raddoppia quando insiste sul fabbricato il vincolo ambientale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Con Atto di "Vendita Immobiliare soggetta a I.V.A." ai rogiti Notaio Roberta Crestetto, del 21.10.2002 Rep. 19.323, registrato a Milano il 30.10.2002 al n. 4.780 e trascritto a Lucca il 25.10.2002 al n. 12.363 di Registro Particolare, si riporta integralmente:

Art.2) MILLESIMI DI COMPROPRIETA' CONDOMINIALE:

2.1) Alle unità immobiliari sopra descritte compete quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni della casa, come determinate ai sensi del Regolamento di Condominio, dei titoli di provenienza ed ai sensi dell'art.1117 c.c. in ragione di millesimi 98 (novantotto) di proprietà generale dei corpi di fabbrica "Ex Casa del Fattore" ed "Ex Fienile", come risulta dalla Tabella Millesimale "A" allegata, unitamente alle Tabelle Millesimali "B" e "C" al Regolamento di Condominio del complesso edilizio "Villa Grassini" infra citato, millesimi 139 (centotrentanove) di proprietà generale relativa al corpo di fabbrica "Ex Casa del Fattore" come risulta dalla Tabella Millesimale "B"

Art. 7) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

7.1) La parte acquirente dichiara di conoscere e si obbliga ad osservare il regolamento di condominio "Residenza Grassini" facente parte del complesso edilizio "Villa Grassini" sito in Porcari (Lu) in Via di Monte che, con le relative tabelle millesimali, trovansi allegati all'atto al rogito Avv. Roberta Crestetto Notaio in Milano in data 18 aprile 2002 Rep. n.18934/8676 registrato a Milano 3, atti pubblici in data 6 maggio 2002 numeri 2086 s. 1V e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Lucca in data 2 maggio 2002 ai numeri 7474/5071 Si precisa quanto segue:

- Le unità immobiliari sono prive di amministratore di condominio pertanto il regolamento non viene applicato ed eventuali spese saranno da computare.

- Come riferito dal Notaio R. Crestetto di Milano, che l'allegato "A" è identico per tutti gli atti di vendita delle unità immobiliari che fanno parte del complesso di "Villa Grassini", pertanto quello inviato al sottoscritto è riferito al repertorio 18.934 e non al repertorio 19.323 perché non reperibile in archivio.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porcari (LU) - Via Torre n.12, piano T-1  
Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 spettanti alla società XXX su appartamento posto al piano terreno e primo denominato "Ex casa del fattore" inserito con altre unità nel contesto di pregio di Villa Grassini realizzata fine '600 con accesso pedonale esclusivo su Via Torre, n.12 privo di posto auto, corredato di diritti millesimali su parti comuni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 9, Sub. 11, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 126.000,00  
Per determinare il prezzo base d'asta definito il "Valore più probabile di mercato" il sottoscritto ha utilizzato il metodo conoscitivo - comparativo considerando appartamenti simili ubicati in zona, compresi nello stesso settore di mercato, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe,

corredato di accesso pedonale e privo di posti auto.

Eseguita un'indagine di mercato presso l'agenzia "Start Immobiliare" posta in via Roma, Porcari, (Lu) specificando l'ubicazione, la superficie interna lorda, le caratteristiche, elevato su due piani, le finiture, lo stato di manutenzione, con accesso indipendente su Via Torre è emersa una valutazione a corpo che va da un minimo di circa €. 110.000,00 ad un massimo di €. 130.000,00 trattabili decurtati di una piccola percentuale a causa della mancata disponibilità e priva di posto auto.

Considerato il valore O.M.I. tratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Delle Entrate nel 2° semestre 2023, per "Abitazioni di tipo economico", con stato conservativo "Normale", con valore minimo di €. 950,00 e massimo di €. 1350,00 il sottoscritto ritiene congruo applicare un valore leggermente superiore al massimo pari ad €. 1.400,00 in virtù dell'ubicazione in zona tranquilla e panoramica, priva di transito in un contesto di villa di pregio.

Stimata l'occupazione come limite alla disponibilità del bene ed il canone di affitto come aggiunta, vista la puntualità dei pagamenti e la manutenzione dei locali, il sottoscritto applica una decurtazione al valore finale pari al 5% anche in virtù della durata residua del contratto (scade il 30.04.2026) e di un possibile investimento da mettere a reddito.

Tutto ciò premesso e fatta ogni utile considerazione, l'esperto calcola la "Superficie Interna Lorda" (S.I.L.) come definito nella sezione I del Codice Delle Valutazioni immobiliari al Capitolo 18 Misurazioni Immobiliari, al paragrafo 4.3 intesa come area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 dal piano pavimentato con incluse le pareti divisorie e le confronta ai "Rapporti Mercantili" espressi in termini di percentuale che attribuiscono alla superficie un valore economico ridotto rispetto a quello della superficie principale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Porcari (LU) - Via Torre n.12, piano T-1	90,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 126.000,00	100,00%	€ 126.000,00
				Valore di stima:	€ 126.000,00

Valore di stima: € 128.800,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia in ragione per vizi occulti.	20,00	%
Stato di possesso	4,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

**Valore finale di stima: € 95.888,00**

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

Porcari, li 11/10/2024

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

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Comune di Porcari (LU) - Via Torre n.12, piano T-1
- Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 spettanti alla società **##XXX##** su appartamento posto al piano terreno e primo denominato "Ex casa del fattore" inserito con altre unità nel contesto di pregio di Villa Grassini realizzata fine '600 con accesso pedonale esclusivo su Via Torre, n.12 privo di posto auto, corredato di diritti millesimali su parti comuni.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 9, Sub. 11, Categoria A3
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Destinazione urbanistica: Decreto Legislativo 29 Ottobre 1999 n.490 Vincolo imposto dalla Soprintendenza dei Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici della Provincia di Lucca. Legge 1° Giugno 1939 n.1089 D.M. del 27 Ottobre 1999 n.490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della Legge 8 Ottobre n.352 D.P.R. 380/2001, Decreto Legislativo 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m.i. Legge Regione Toscana 10 Novembre 2014 n.65 "Norme per il governo del territorio" e s.m.i. Regolamento Urbanistico Legge Regionale 18 Marzo n.10.

**Prezzo base d'asta: € 95.888,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.888,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Porcari (LU) - Via Torre n.12, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 9, Sub. 11, Categoria A3	<b>Superficie</b>	90,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Complessivamente l'appartamento è in buono stato di manutenzione e non presenta stati di umidità o infiltrazioni che ne possano diminuire il pregio.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 spettanti alla società XXX su appartamento posto al piano terreno e primo denominato "Ex casa del fattore" inserito con altre unità nel contesto di pregio di Villa Grassini realizzata fine '600 con accesso pedonale esclusivo su Via Torre, n.12 privo di posto auto, corredato di diritti millesimali su parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo agevolato  
Iscritto a Lucca il 26/04/2003  
Reg. gen. 7565 - Reg. part. 1602  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
Contro ##XXX## Formalità a carico  
della procedura Capitale: €  
250.000,00  
Spese: € 0,00  
Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 6,53 %  
Rogante: Pastorino Donato  
Data: 17/04/2003  
N° repertorio: 32883
- **Conc. Amministrativa / riscossione** derivante da Ruolo e avviso addebito esecutivo  
Iscritto a Lucca il 05/05/2016  
Reg. gen. 6620 - Reg. part. 971  
Quota: 1/1  
Importo: € 102.108,64  
Contro ##XXX## Capitale: €  
51.054,32  
Spese: € 0,00  
Interessi: € 0,00  
Rogante: Equitalia Sud S.p.A.  
Data: 05/05/2016  
N° repertorio: 1564  
N° raccolta: 4716
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Atto notarile pubblico  
Iscritto a Lucca il 13/04/2023  
Reg. gen. 6430 - Reg. part. 758  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
Contro ##XXX## Formalità a carico  
della procedura Capitale: €  
250.000,00  
Rogante: Pastorino Donato  
Data: 17/04/2003  
N° repertorio: 32883

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Lucca il 01/02/2024  
Reg. gen. 1879 - Reg. part. 1427  
Quota: 1/1

A favore di XXX Contro ##XXX##  
Formalità a carico della procedura