
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bonucelli Flavio, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 83.280,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

In data 01/09/2024, il sottoscritto Geom. Bonuccelli Flavio, con studio in Via Ottorino Ciabattini 57A/bis - 55049 - Viareggio (LU), email flavio.bonuccelli@libero.it, PEC flavio.bonuccelli@geopec.it, Tel. 3683432871, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2024 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 Altopascio (LU) - via Gabriele D' Annunzio 50, piano T

DESCRIZIONE

porzione di fabbricato condominiale elevato a piano seminterrato, terreno , primo e secondo in zona periferica Badia Pozzeveri. L' unità in oggetto si trova al piano terreno ed è corredata di giardino esclusivo, oltre ad un posto auto scoperto e uno al piano seminterrato. l' appartamento si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera, camera singola e servizio igienico.

la zona è servita da parcheggio pubblico, è a vocazione essenzialmente residenziale con presenza di verde. se pure non nelle immediate vicinanze, la zona è servita da negozi, scuola dell' infanzia, chiesa cattolica e fermata autobus.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Altopascio (LU) - via Gabriele D' Annunzio 50, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'intero complesso di cui l'immobile in oggetto fa parte confina sui quattro lati con vie pubbliche; l'appartamento confina con via G. D'Annunzio, vano ingresso-scale condominiale, rampa carrabile di accesso ai parcheggi seminterrati, unità distinta dal subalterno 11 della particella 705 del foglio 13, s.s.a.

il posto auto scoperto confina con strade pubbliche su due lati, spazio di manovra comune, posto auto subalterno 69 della particella 705 del foglio 13, s.s.a.

il posto auto nel seminterrato confina con spazio di manovra comune, posti auto subalterni 41 e 43 della particella 705 del foglio 13, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,89 mq	69,60 mq	1	69,60 mq	2,70 m	TERRENO
Giardino	52,00 mq	52,00 mq	0,18	9,36 mq	0,00 m	terreno
Posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,40	7,00 mq	0,00 m	terreno
Posto macchina singola	20,00 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				95,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	705	12		A3	5	4	78 mq	320,2 €	T	
	13	705	42		C6	5	20	24 mq	105,36 €	S1	
	13	705	68		C6	6	14	16 mq	86,04 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L' unità in oggetto si presenta in generale in normali condizioni di manutenzione, in relazione alla vetustà, fatta eccezione per alcune persiane in legno che necessitano di manutenzione.

PARTI COMUNI

i beni comuni sono il vialetto di accesso (sub. 1) , la rampa carrabile (sub. 6), lo spazio di manovra (sub. 7) e comunque quelli individuati dall' elaborato planimetrico e relativo elenco dei subalterni assegnati depositato in catasto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L' unità in oggetto presenta due facciate, nord e sud, libere, le altre sono in aderenza una con il vano scale, l' altra con abitazione di terzi.

l' appartamento ha altezza netta di ml 2,70, la costruzione è in muratura ordinaria.

i solai sono in laterizio armato, gli intonaci a civile; infissi esterni in legno con persiane in legno verniciato.

pavimenti in gres porcellanato, intonaci a civile tinteggiati.

impianto elettrico funzionante, originario del periodo della costruzione; l'è impianto di riscaldamento a radiatori è singolo con caldaia murale a gas metano posta nel ripostiglio.

il servizio igienico è completo.

il posto auto scoperto è posto nel piazzale esterno con accesso e spazio di manovra a comune; il box seminterrato è dotato di porta basculante in lamiera zincata, impianto elettrico e pavimentazione in gres porcellanato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L' immobile risulta occupato dall' esecutata, la quale vi ha recentemente trasferito la residenza.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1966 al 15/02/2005	**** Omissis ****	DECRETO RICONOSCIMENTO PROPRIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PRETORE DI LUCCA	28/12/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LUCCA	20/03/1967	2123	1754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/1977 al 15/02/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DONNINI	22/06/1977	70363	6190
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LUCCA	19/07/1977	6203	5097
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/1990 al 15/02/2005	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/09/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DI	04/09/2004	16526	10071		

		LUCCA			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE	12/10/2003	53	1623
Dal 02/12/1991 al 15/02/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIOGIUSEPPE LOSITO	25/11/1991	36649	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LUCCA	02/12/1991	15795	11543
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2005 al 30/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO NARDONE FRANCESCO GIAMBATTISTA	15/02/2005	47191	13397
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LUCCA	11/03/2005	4770	2664
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2005 al 30/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO NARDONE FRANCESCO GIAMBATTISTA	15/02/2005	47191	13397
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LUCCA	11/03/2005	4768	2662
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 15/02/2005 al 30/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO NARDONE FRANCESCO GIAMBATTISTA	15/02/2005	47191	13397
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LUCCA	11/03/2005	4767	2661
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2005 al 30/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO NARDONE FRANCESCO GIAMBATTISTA	15/02/2005	47191	13397
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LUCCA	11/03/2005	4769	2663
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2007 al 16/06/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCESCO DE STEFANO	30/07/2007	28793	9690
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LUCCA	02/08/2007	17479	9897
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2008 al 03/10/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIGLIOTTI CONCETTA	16/06/2008	26867	2819

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA LUCCA	24/06/2008	10651	6577
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LUCCA aggiornate al 04/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a LUCCA il 02/08/2007
 Reg. gen. 17480 - Reg. part. 4336
 Quota: 1/1
 Importo: € 240.354,58
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 145.000,00
 Spese: € 290.000,00
 Rogante: NOTAIO DE STEFANO FRANCESCO
 Data: 30/07/2007
 N° repertorio: 28794
 N° raccolta: 9691
 Note: IL MUTUO è STATO CONCESSO AI DANTI CAUSA DELLA ATTTUALE ESECUTATA E ACCOLLATO AL MOMENTO DELL' ACQUISTO.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a 17/06/2024 il 06/08/2024

Reg. gen. 13886 - Reg. part. 10578

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: il pignoramento è stato eseguito per la somma di euro 240.354,58 oltre interessi e spese successive

NORMATIVA URBANISTICA

L' immobile ricade in zona C1 del R.U. vigente, disciplinata dall' art. 34.4 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il complesso immobiliare di cui l' unità in oggetto fa parte è stato costruito in forza del PDC n. 137 rilasciata dal comune di Altopascio in data 23 ottobre 2004.

nell' atto di provenienza è stata indicata il solo PDC n. 137/2004 per la realizzazione del fabbricato (le opere di urbanizzazione sono state autorizzate con il PDC 413/2003).

rispetto agli elaborati del PDC 137/04 non si rilevano difformità relative all' abitazione, mentre vi sono modifiche del posto auto coperto al piano seminterrato per suddivisione e non realizzazione di porzione di parete interna.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - via Gabriele D' Annunzio 50, piano T porzione di fabbricato condominiale elevato a piano seminterrato, terreno , primo e secondo in zona periferica Badia Pozzeveri. L' unità in oggetto si trova al piano terreno ed è corredata di giardino esclusivo, oltre ad un posto auto scoperto e uno al piano seminterrato. l' appartamento si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera, camera singola e servizio igienico. la zona è servita da parcheggio pubblico, è a vocazione essenzialmente residenziale con presenza di verde. se pure non nelle immediate vicinanze, la zona è servita da negozi, scuola dell' infanzia, chiesa cattolica e fermata autobus.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 705, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 705, Sub. 42, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 705, Sub. 68, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 110.354,00

per la valutazione sono stati considerati i seguenti comparabili:

- atto notaio Ada Morelli rep. 1970 del 26/01/2024 trascritto a Lucca 29/01/2024 al n. 1298. appartamento piano terreno via G. D'annunzio 16 con posto auto. fg 13 mapp. 714 sub. 2 e sub. 17. prezzo euro 1.020 / mq

- atto notaio Gaetano Raspini rep. 145677 del 9/4/2020 trascritto a Lucca il 15/4/2020 al n. 3436 RP; porzione di quadrifamiliare via G. D' Annunzio 47 con posto auto. fg 13 mapp 582 sub. 2 e sub. 3. prezzo euro 1257/mq

- atto notaio Stella Lorini rep. 2959 del 3/3/2021 trascritto a Lucca il 8/3/2021 al n. 2866 RP- appartamento piano primo (soprastante l' unità oggetto della procedura) corredato di posto auto scoperto e due nel seminterrato. fg 13 mapp. 705 subalterni 20-43-72-99. prezzo euro 820 / mq

Valori OMI microzona 2 valore unitario minimo 850 massimo 1250

Borsino immobiliare immobili fascia media valore unitario minimo 1.058 massimo 1.212

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Altopascio (LU) - via Gabriele D' Annunzio 50, piano T	95,96 mq	1.150,00 €/mq	€ 110.354,00	100,00%	€ 110.354,00
				Valore di stima:	€ 110.354,00

Valore di stima: € 110.350,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 83.280,00

Valutazione mono-parametrica ricavata dall' analisi critica dei comparabili reperiti nella zona per immobili di età coeva e caratteristiche generali assimilabili.
la valutazione effettuata rientra nei parametri degli osservatori immobiliari.

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 06/11/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO NOTAIO GIGLIOTTI 16/6/2008 (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO FOGLIO 13 MAPP 705 (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - ATTI COMPARABILI PRIVACY (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 1 Foto - FOTOGRAFIE (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 06/11/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - via Gabriele D' Annunzio 50, piano T porzione di fabbricato condominiale elevato a piano seminterrato, terreno , primo e secondo in zona periferica Badia Pozzeveri. L' unità in oggetto si trova al piano terreno ed è corredata di giardino esclusivo, oltre ad un posto auto scoperto e uno al piano seminterrato. l' appartamento si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera, camera singola e servizio igienico. la zona è servita da parcheggio pubblico, è a vocazione essenzialmente residenziale con presenza di verde. se pure non nelle immediate vicinanze, la zona è servita da negozi, scuola dell' infanzia, chiesa cattolica e fermata autobus.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 705, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 705, Sub. 42, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 705, Sub. 68, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L' immobile ricade in zona C1 del R.U. vigente, disciplinata dall' art. 34.4 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 83.280,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 85/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.280,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Altopascio (LU) - via Gabriele D' Annunzio 50, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 705, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 705, Sub. 42, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 705, Sub. 68, Categoria C6	Superficie	95,96 mq
Stato conservativo:	L' unità in oggetto si presenta in generale in normali condizioni di manutenzione, in relazione alla vetustà, fatta eccezione per alcune persiane in legno che necessitano di manutenzione.		
Descrizione:	porzione di fabbricato condominiale elevato a piano seminterrato, terreno , primo e secondo in zona periferica Badia Pozzeveri. L' unità in oggetto si trova al piano terreno ed è corredata di giardino esclusivo, oltre ad un posto auto scoperto e uno al piano seminterrato. l' appartamento si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera, camera singola e servizio igienico. la zona è servita da parcheggio pubblico, è a vocazione essenzialmente residenziale con presenza di verde. se pure non nelle immediate vicinanze, la zona è servita da negozi, scuola dell' infanzia, chiesa cattolica e fermata autobus.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L' immobile risulta occupato dall' esecutata, la quale vi ha recentemente trasferito la residenza.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LUCCA il 02/08/2007
Reg. gen. 17480 - Reg. part. 4336
Quota: 1/1
Importo: € 240.354,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 145.000,00
Spese: € 290.000,00
Rogante: NOTAIO DE STEFANO FRANCESCO
Data: 30/07/2007
N° repertorio: 28794
N° raccolta: 9691
Note: IL MUTUO è STATO CONCESSO AI DANTI CAUSA DELLA ATTTUALE ESECUTATA E ACCOLLATO AL MOMENTO DELL' ACQUISTO.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a 17/06/2024 il 06/08/2024
Reg. gen. 13886 - Reg. part. 10578
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: il pignoramento è stato eseguito per la somma di euro 240.354,58 oltre interessi e spese successive