

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bertacco David, nell'Esecuzione Immobiliare 42/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano 1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano T	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano 1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano T	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano T	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano T	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano 1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano 1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano T	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano T	11



Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano 1	11
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano 1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano T	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano 1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano T	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano 1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano T	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano 1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano T	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano 1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano T	14
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano 1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano T	16
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano 1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano T	18



Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano 1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano T	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano 1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano T	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano 1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano T	22
Stima / Formazione lotti.....	22



INCARICO

All'udienza del 02/05/2024, il sottoscritto Ing. Bertacco David, con studio in Via Romana, 157 - 55012 - Capannori (LU), email david_bertacco@yahoo.it, PEC david.bertacco@ingpec.eu, Tel. 3287535635, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/05/2024 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 Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO 1

L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione, è posta a piano primo di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione elevato su quattro piani fuori terra. Il fabbricato dove è situato il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Lucca, frazione Cerasomma, località La Dogana, in via Pisana, civico dell'appartamento n. 5623.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa 55 mq, oltre ad una terrazza posta sul lato Sud di circa 3,40 mq. L'immobile risulta di piena proprietà per la quota 1/1 dell'esecutato **** Omissis ****.

L'appartamento è composto dai seguenti locali: ingresso, cucina-soggiorno, camera, bagno e terrazza.

E' possibile accedere direttamente all'immobile dal lato nord del fabbricato (lato via Pisana) mediante porta non blindata ad uso esclusivo, raggiungibile dalla resede comune agli appartamenti posti ai piani superiori, identificata come sub. 6. Inoltre, è presente un'ulteriore ingresso all'appartamento dalla terrazza posta sul lato sud del fabbricato (lato ferrovia) raggiungibile mediante scala esterna in ferro ad uso esclusivo accessibile dalla corte comune identificata con il mapp. 68. La corte comune ha un accesso diretto (senza cancello) sulla viabilità pubblica via Pisana.

L'unità immobiliare è corredata dalla esclusiva proprietà su locale ad uso autorimessa posto a piano terreno accessibile dalla corte, identificato con il subalterno 2 (bene n.2 della relazione di stima) oltre che ai diritti di comproprietà, di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per situazione dei luoghi o per destinazione costruttiva o condominiale ed in particolare: del vano scala identificato catastalmente nel foglio 151, mapp. 65, sub. 1, della resede identificata catastalmente nel foglio 151, mapp.65, sub. 6 e della corte comune identificata catastalmente al foglio 151, mapp. 68.

Il fabbricato è ubicato al di fuori del centro abitato di Cerasomma del Comune di Lucca, la zona è caratterizzata da civili abitazioni e terreni agricoli. Sono presenti in parte i servizi di urbanizzazione primaria (non sono presenti aree di parcheggio e spazi verdi attrezzati), mentre risultano totalmente assenti i servizi di urbanizzazione secondaria (scuole, centri sportivi ecc..) in vicinanza dell'immobile. Il traffico nella zona è di tipo locale, l'unico collegamento presente in vicinanza dell'immobile si trova a poche decine di metri ed è una fermata dell'autobus su via Pisana, per ulteriori collegamenti quali stazioni ferroviarie, la più vicina risulta essere quella di Ripafratta, la quale dista pochi chilometri dall'abitazione, mentre per collegamenti autostradali il casello più vicino è quello di Lucca Ovest.

Da porre in evidenza la presenza della linea ferroviaria Lucca-Pisa che costeggia il confine della corte comune sul lato Sud del fabbricato, inoltre è presente a pochi metri di distanza dal fabbricato un passaggio a livello.



Per l'accesso al vano scala identificato con il subalterno 1, bene a comune con gli immobili posti ai piani superiori è stato effettuato accesso forzoso, che ha reso necessaria l'installazione di una nuova serratura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO T

Il bene ad uso autorimessa, è posto a piano terra del più ampio fabbricato di vecchia costruzione elevato su quattro piani, sito nel Comune di Lucca, frazione Cerasomma, località La Dogana, in via Pisana, civico n. 5623.

L'autorimessa avente una superficie lorda di circa 55 mq, per la quota 1/1 di piena proprietà di **** Omissis **** è raggiungibile solo dall'esterno tramite corte comune posta sul lato sud (lato ferrovia) identificata al mapp. 68, alla quale si accede tramite libero accesso senza cancello dalla viabilità pubblica, via Pisana. I locali dell'autorimessa sono accessibili mediante portone basculante.

Al momento del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di tombini in rilevato, posti di fronte al portone di accesso ai locali dell'autorimessa. Essi rappresentano un ostacolo per l'accesso al garage mediante automobili, mentre non creano ostacolo per l'ingresso di veicoli su due ruote. In conseguenza di ciò, l'utilizzo dell'autorimessa risulta limitato. Nella documentazione fotografica allegata si riportano le immagini prodotte al momento del sopralluogo all'esterno del garage.

(si veda l'elaborato "All_01_Documentazione fotografica", allegato alla presente relazione di stima)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO 1

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

I documenti depositati dal creditore precedente richiesti dall' ex art. 567 comma 2 c.p.c sono:

- Visure storiche immobili;
- Estratto di mappa attuale;
- Certificato notarile sostitutivo della documentazione ipo-catastale.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO T

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

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato è entrato in possesso dell'immobile, mediante atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** del 19/11/2015, repertorio n. 899, raccolta n. 745, trascritto a Lucca il 25/11/2015 ai nn. di RG/RP 15378/11282.

(si veda l'elaborato "All_04_Atti di provenienza", allegato alla presente relazione di stima)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato è entrato in possesso dell'immobile, mediante atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** del 19/11/2015, repertorio n. 899, raccolta n. 745, trascritto a Lucca il 25/11/2015 ai nn. di RG/RP 15378/11282.

(si veda l'elaborato "All_04_Atti di provenienza", allegato alla presente relazione di stima)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO 1

Il bene oggetto di pignoramento, identificato con il subalterno 3, risulta confinante:

- lato Ovest con unità immobiliare identificata al foglio 151, mapp. 64, bene di proprietà di **** Omissis ****;
- lato Est con unità immobiliare identificata al foglio 151, mapp. 66, bene di proprietà di **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****;
- lato Sud la corte comune identificata al foglio 151, mapp. 68, bene comune non censibile, essa confina con la linea ferroviaria Lucca-Pisa-Viareggio;
- lato Nord la resede comune identificata al foglio 151, mapp. 65, Sub. 6, bene comune non censibile, essa



confina con la viabilità pubblica Via Pisana;

- al piano superiore con unità immobiliare identificata al foglio 151, mapp. 65, Sub. 4, bene di proprietà di **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****;

il tutto salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO T

Il bene oggetto di pignoramento, identificato con il subalterno 2, risulta confinante:

- lato Ovest con unità immobiliare identificata al Foglio 151, Mapp. 64, bene di proprietà di **** Omissis ****;

- lato Est con unità immobiliare identificata al Foglio 151, Mapp. 66, bene di proprietà di **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****;

- lato Sud con la corte comune identificata al foglio 151, mapp. 68, bene comune non censibile, essa confina con la linea ferroviaria Lucca-Pisa-Viareggio;

il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,90 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	2,60 m	Primo
Terrazza	3,40 mq	3,40 mq	0,3	1,02 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				56,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari.
Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
---------------------	-------------------------	-------------------------	---------------------	---------------------------------	----------------	--------------



Autorimessa	44,50 mq	54,00 mq	0,5	27,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari.
Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/1997 al 05/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 151, Part. 65 Categoria A3 Cl.6, Cons. 10 vani Rendita € 485,47 Piano T-S1- 1-2
Dal 05/06/2006 al 05/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 151, Part. 65, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Piano 1
Dal 05/06/2007 al 06/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 151, Part. 65, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Piano 1
Dal 06/05/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 151, Part. 65, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Piano 1
Dal 09/11/2015 al 09/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 151, Part. 65, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 56 mq Rendita € 140,48 Piano 1

- La situazione dal 09/11/2015 fino ad oggi deriva da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;



- La situazione dal 06/05/2013 fino al 09/11/2015 deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/05/2013 Pratica n. LU0103070 in atti dal 06/05/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 67755.1/2013);
 - La situazione dal 05/06/2007 fino al 06/05/2013 deriva da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/06/2007 Pratica n. LU0118838 in atti dal 05/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7865.1/2007);
 - La situazione dal 05/06/2006 fino al 05/06/2007 deriva da: DIVISIONE del 05/06/2006 Pratica n. LU0079935 in atti dal 05/06/2006 DIVISIONE (n. 7645.1/2006);
 - La situazione dal 11/12/1997 fino al 05/06/2006 deriva da: VARIAZIONE del 11/12/1997 in atti dal 11/12/1997 VARIAZIONE PER ATTRIB.RENDITA (n. A03125.1/1997).
- (si veda l'elaborato "All_02_Catasto", allegato alla presente relazione di stima)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/1997 al 05/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 151, Part. 65 Categoria A3 Cl.6, Cons. 10 vani Rendita € 485,47 Piano T-S1- 1-2
Dal 05/06/2006 al 05/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 151, Part. 65, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 55 Rendita € 96,58 Piano T
Dal 05/06/2007 al 06/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 151, Part. 65, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 55 Rendita € 96,58 Piano T
Dal 06/05/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 151, Part. 65, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 55 Rendita € 96,58 Piano T
Dal 09/11/2015 al 09/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 151, Part. 65, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 55 Superficie catastale 54 mq Rendita € 96,58 Piano T

- La situazione dal 09/11/2015 fino ad oggi deriva da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- La situazione dal 06/05/2013 fino al 09/11/2015 deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/05/2013 Pratica n. LU0103069 in atti dal 06/05/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 67754.1/2013);
- La situazione dal 05/06/2007 fino al 06/05/2013 deriva da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/06/2007 Pratica n. LU0118838 in atti dal 05/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7865.1/2007);
- La situazione dal 05/06/2006 fino al 05/06/2007 deriva da: DIVISIONE del 05/06/2006 Pratica n.



LU0079935 in atti dal 05/06/2006 DIVISIONE (n. 7645.1/2006);

- La situazione dal 11/12/1997 fino al 05/06/2006 deriva da: VARIAZIONE del 11/12/1997 in atti dal 11/12/1997 VARIAZIONE PER ATTRIB.RENDITA (n. A03125.1/1997).

(si veda l'elaborato "All_02_Catasto", allegato alla presente relazione di stima)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	151	65	3		A3	4	4 vani	56 mq	140,48 €	1	

Corrispondenza catastale

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

L'attuale situazione deriva da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	151	65	2		C6	4	55	54 mq	96,58 €	T	

L'attuale situazione deriva da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO 1



In data 12/11/2024 è stato effettuato l'accesso forzoso al vano scale comune con gli immobili posti ai piani superiori, identificato al NCEU al foglio 151, mapp. 65, sub. 1, che ha reso necessaria l'installazione di una nuova serratura.

(si vedano gli elaborati "All_01_Documentazione fotografica" e "All_03_Sopralluogo", allegati alla presente relazione di stima)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO 1

Le condizioni generali di manutenzione all'interno dell'immobile risultano al di sotto della media, al momento del sopralluogo sono stati rilevati evidenti segni di usura ed umidità superficiale su pareti e soffitti in particolare sulla parete esterna lato Nord e sulla parete perimetrale lato Ovest. Esternamente lo stato manutentivo risulta al di sotto della media, in particolare sul lato sud la terrazza e la scala di accesso in metallo si presentano in pessimo stato di manutenzione.

(si veda l'elaborato "All_01_Documentazione fotografica", allegato alla presente relazione di stima)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO T

Le condizioni generali di manutenzione all'interno del bene risultano al di sotto della media, al momento del sopralluogo i locali dell'autorimessa risultavano occupati da cumoli di macerie e materiale abbandonato, ciò ha reso difficile l'accesso. Esternamente lo stato manutentivo risulta al di sotto della media. Il tutto viene riportato nella documentazione fotografica allegata alla perizia.

(si veda l'elaborato "All_01_Documentazione fotografica", allegato alla presente relazione di stima)

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO 1

Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita stipulato ai rogiti del notaio **** Omissis **** trascritto ai nn. di RG/RP 15378/11282, risulta che: "sussistono i diritti di proprietà, di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per situazione dei luoghi o per destinazione costruttiva o condominiale ed in particolare:

a) del vano scala, individuato catastalmente nel foglio 151, dalla particella 65, sub. 1, quale bene comune non censibile ai subalterni 2, 3, 4 e 5;

b) del resede, individuato catastalmente nel foglio 151, dalla particella 65, sub. 6, quale bene comune non censibile ai subalterni 2, 3, 4 e 5".

Inoltre, sempre nel suddetto atto di compravendita viene indicata la possibilità di utilizzare la corte comune per raggiungere la scala di accesso all'appartamento a piano primo e il locale ad uso autorimessa, tale bene comune è identificato al Catasto del Comune di Lucca al foglio 151, mapp. 68, come bene comune non censibile.

(si veda l'elaborato "All_04_Atti di provenienza", allegato alla presente relazione di stima)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO T



Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO 1

Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita con il quale l'esecutato è entrato in possesso dell'immobile, stipulato ai rogiti del notaio **** Omissis **** trascritto ai nn. di RG/RP 15378/11282, risulta che: "sussiste servitù di distanza costituita in favore dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** e contro il signor **** Omissis ****, gravante la particella 65 del foglio 151, derivante da scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio **** Omissis ****, in data 8 ottobre 1990, repertorio n.9527, trascritta a Lucca il 24 ottobre 1990 al n. di RP 10663".

Alla data della scrittura dell'atto sopracitato (Rep.n. 9527), erano presenti i signori 1) **** Omissis ****, 2) **** Omissis ****, 3) **** Omissis ****, 4) **** Omissis ****. Nell'atto si precisa che i soggetti 3) e 4) sono comproprietari del bene identificato al Foglio 151, Mapp. 66, che il soggetto 2) è proprietario del bene identificato al Foglio 151, Mapp. 65, che il soggetto 1) è proprietaria del bene identificato al Foglio 151, Mapp. 67; che i soggetti 3) e 4) in dipendenza alla autorizzazione edilizia n. 1177 del 06/02/1990 intendono realizzare sul fabbricato di loro proprietà, un terrazzo a sbalzo nonché trasformare una finestra in porta; che i soggetti 3) e 4) hanno richiesto ai soggetti 1) e 2) di poter realizzare tali opere e che i soggetti 1) e 2) hanno a loro volta accettato la richiesta.

(si veda l'elaborato "All_04_Atti di provenienza", allegato alla presente relazione di stima)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO T

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO 1

Si riporta in seguito un elenco delle componenti edilizie relative al fabbricato indicando la qualità e lo stato di manutenzione:

- Pareti esterne: intonacate, stato manutentivo al di sotto della media;
- Pareti interne: intonacate stato manutentivo al di sotto della media (presenza di umidità superficiale);
- Pavimentazioni: in gress porcellanato, stato manutentivo nella media;
- Infissi interni: le porte interne sono realizzate in legno tamburato, stato manutentivo al di sotto della media;
- Infissi esterni: le finestre lato nord sono realizzate in legno mentre lato sud in alluminio, la porta di ingresso lato nord non blindata è realizzata in legno e vetro, lo stato manutentivo risulta al di sotto della media;
- Impianto di riscaldamento: autonomo con stufe, non è presente caldaia;
- Impianto elettrico civile: in traccia, qualità dell'impianto al di sotto della media;
- Impianto idrico: allaccio all'acquedotto pubblico;
- Impianto di scarico acque bianche e nere: cisterna interrata;
- Alimentazione cucina: bombole GPL;
- Impianto di condizionamento estivo: split installati nel locale soggiorno-cucina e nella camera, al momento del



sopralluogo l'impianto viene dichiarato non funzionante dall'inquilina.

Non si riscontrano aspetti architettonici e rifiniture di particolare pregio. Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta al di sotto della media.

(si veda l'elaborato "All_01_Documentazione fotografica", allegato alla presente relazione di stima)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO T

Si riporta in seguito un elenco delle componenti edilizie relative al fabbricato indicando la qualità e lo stato di manutenzione:

- Pareti esterne: intonacate, stato manutentivo al di sotto della media;
- Pareti interne: muratura a vista, stato manutentivo nella media;
- Pavimentazioni: non rilevate per presenza di macerie;
- Infissi interni: assenti;
- Infissi esterni: portone basculante di ingresso in metallo, stato manutentivo al di sotto della media.

Non si riscontrano aspetti architettonici e rifiniture di particolare pregio. Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta al di sotto della media.

(si veda l'elaborato "All_01_Documentazione fotografica", allegato alla presente relazione di stima)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In data 10/01/2016 in Lucca i Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno stipulato un contratto di locazione dell'immobile oggetto di pignoramento, registrato il 01/02/2016 al n. 000442-serie 3T e codice identificativo TZ416T000442000YG di durata quattro anni. Al termine della prima scadenza il contratto di locazione ha subito un rinnovo automatico per un identico periodo e alle stesse condizioni, alla seconda scadenza in data 10/01/2024 il contratto non è stato rinnovato, per cui, il rapporto di locazione tra le parti si è sciolto definitivamente.

(si veda l'elaborato "All_09_Contratto di locazione", allegato alla presente relazione di stima)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/2003 al 16/02/2015	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/03/2003	19828	3625
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LUCCA	09/04/2003	6432	4313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/2015 al 24/06/2015	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/06/2015	148212	21553
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LUCCA	25/06/2015	7807	5823
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/2015 al 24/06/2015	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/04/2015	669	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LUCCA	04/06/2015	6804	5085
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 24/06/2015 al 19/11/2015	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/06/2015	148212	21553
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LUCCA	25/06/2015	7808	5824
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/11/2015 al 03/06/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/11/2015	899	745
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LUCCA	25/11/2015	15378	11282
		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.

All'interno dell'atto di compravendita trascritto a Lucca il 25/06/2015 ai nn. di RG/RP. 7808/5824, viene indicato dal notaio **** Omissis **** che si provvede alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità della parte venditrice, in particolare da parte di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, atto trascritto a Lucca in data 25/06/2015 ai nn. di RG/RP 7807/5823.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 26/03/2003 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA



16/02/2015		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/03/2003	19828	3625
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LUCCA	09/04/2003	6432	4313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/2015 al 24/06/2015	**** Omissis ****	SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/04/2015	669	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LUCCA	04/06/2015	6804	5085
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 24/06/2015 al 19/11/2015	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/06/2015	148212	21553
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LUCCA	25/06/2015	7808	5824
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 19/11/2015 al 03/06/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/11/2015	899	745
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LUCCA	25/11/2015	15378	11282
		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 risulta attualmente invariata.

All'interno dell'atto di compravendita trascritto a Lucca il 25/06/2015 ai nn. di RG/RP. 7808/5824, viene indicato dal notaio **** Omissis **** che si provvede alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità della parte venditrice, in particolare da parte di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, atto trascritto a Lucca in data 25/06/2015 ai nn. di RG/RP 7807/5823.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO 1

Iscrizioni

- **MUTUO FONDIARIO** derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 25/11/2015
Reg. gen. 15379 - Reg. part. 2213
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a LUCCA il 11/03/2024
Reg. gen. 4186 - Reg. part. 3161
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO T

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO 1

Strumenti urbanistici in riferimento:

- Regolamento urbanistico vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 15/03/2012, l'immobile ricade all'interno delle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), in particolare nell'UTOE 3/b;
- Piano strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 24/04/2017, pubblicato sul BURT n. 26 parte II del 28/06/2017, l'immobile ricade negli ambiti del territorio rurale delle UTOE, in particolare "Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale";
- Piano Operativo adottato, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 103 del 26/10/2021. (si veda l'elaborato "All_06_Regolamento urbanistico", allegato alla presente relazione di stima)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO T

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO 1

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

L'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità.

La verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico effettuata mediante richiesta di accesso agli atti al Comune di Lucca, ha evidenziato i seguenti provvedimenti autorizzativi relativi all'immobile oggetto di pignoramento, la cui costruzione risulta anteriore al 1967:

- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 15 legge 47/85, n. 1266 del 12/03/1992, richiesta dal Sig. **** Omissis **** per "Opere interne e modifiche prospettiche";
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 15 legge 47/85 n. 1475 rilasciata in 06/06/2006, di cui alla domanda di Condonò n. 70476 del 10/12/2004, richiesta dal Sig. **** Omissis **** per sanare le seguenti opere "Ristrutturazione di fabbricato per civile abitazione in assenza di atto autorizzativo al fine di realizzare tre unità abitative residenziali autonome";
- Comunicazione asseverata di inizio lavori per l'attività edilizia libera "CILA" n. 475 presentata in data 29/06/2015, richiesta dal Sig. **** Omissis **** per "opere di manutenzione straordinaria, riguardanti il rifacimento di intonaci interni, dei bagni, delle cucine e tinteggiatura".

Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita stipulato ai rogiti del notaio **** Omissis **** trascritto ai nn. di RG/RP 15378/11282, risulta che successivamente all'ultimo intervento autorizzato: "l'unità immobiliare in oggetto non è stata interessata fino a tutt'oggi da alcun ulteriore intervento o mutamento di destinazione tali da richiedere il rilascio di autorizzazioni, licenze o concessioni da parte delle competenti autorità".

Dalla data della stipulazione dell'atto di compravendita con il quale l'esecutato è entrato in possesso dell'immobile, trascritto ai nn. di RG/RP 15378/11282, ad oggi, non risulta alcun ulteriore intervento o mutamento di destinazione tale da richiedere il rilascio di autorizzazioni, licenze o concessioni da parte delle autorità competenti.



Ulteriore documentazione:

- Attestato di prestazione energetica "APE" redatto in data 08/10/2015 dal Geometra **** Omissis ****, inviato al Comune di Lucca ed alla regione Toscana in data 08/10/2015, nel quale il bene in oggetto è classificato "E", tale attestato con validità di 10 anni risulta ad oggi sempre valido.

(si veda l'elaborato "All_11_Autorizzazioni edilizie", allegato alla presente relazione di stima)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

L'esperto precisa che per i beni oggetto di procedura non sono stati effettuati i seguenti specifici accertamenti: indagini geologiche e geotecniche; indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto; indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni d'inquinamento, interrimento rifiuti e/o di sostanze tossiche o nocive o comunque ogni condizione che possa determinare contaminazione del suolo sul quale sorgono i fabbricati e sulle resedi; indagini mirate all'accertamento della presenza di residui bellici; verifiche sui requisiti acustici passivi dell'edificio (D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e s.m.i. e norme UNI in materia); verifiche in materia di risparmio energetico del fabbricato; verifiche relative al rispetto delle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica del fabbricato e alle capacità portanti delle parti strutturali e alle prestazioni previste dalle normative per le zone sismiche, non sono state eseguite misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e le distanze dai confini e dalle costruzioni esistenti, non sono state effettuate verifiche specifiche in merito al rispetto dei requisiti circa l'emissione dei fumi in atmosfera.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo di merito. Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, questo comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di peculiare competenza degli uffici delle pubbliche amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali che coinvolgono il bene. Le Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e che possono essere correttamente individuati solo

a seguito dell'esito dell'istruttoria successiva alla presentazione di una pratica completa. Alla luce di quanto sopra esposto, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a onorari, oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

INOLTRE: per il caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base del sopralluogo effettuato e della documentazione fornita dai pubblici uffici, (salvo diversamente specificato); pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata fornita da terzi.



GIUDIZIO DI CONFORMITA' DELL'IMMOBILE

Conformità edilizia (Normativa di riferimento L.R 65/2014)

Sono state riscontrate le seguenti difformità al momento del sopralluogo:

- Difformità 01 nicchia nel locale ingresso: negli elaborati grafici relativi alla AE n.1266 del 1992 viene rappresentata una apertura di collegamento con il vano scala a comune con gli immobili posti ai piani superiori, identificato con il subalterno 1; nell'ultimo stato autorizzato Condono Edilizio n. 1475/RT del 2006 l'apertura viene rappresentata interamente chiusa; al momento del sopralluogo l'apertura risultava parzialmente tamponata;
- Difformità 02 nicchia nel locale cucina-soggiorno: al momento del sopralluogo era presente una nicchia realizzata su parete portante che divide l'abitazione con altra proprietà (parete lato est), la quale non risulta rappresentata nell'ultimo stato autorizzato;
- Difformità 03 nicchia nel locale bagno: al momento del sopralluogo era presente una nicchia realizzata su parete portante che divide l'abitazione con altra proprietà (parete lato est), la quale non risulta rappresentata nell'ultimo stato autorizzato;
- Difformità 04 nicchia nel locale cucina-soggiorno: al momento del sopralluogo era presente una nicchia realizzata su parete portante che divide l'abitazione con altra proprietà (parete lato ovest), la quale non risulta rappresentata nell'ultimo stato autorizzato;

(si veda l'elaborato "All_12_Difformità", allegato alla presente relazione di stima)

L'immobile risulta quindi non conforme dal punto di vista edilizio, ma regolarizzabile. La regolarizzazione delle difformità sopra descritte può essere effettuata nei modi e nei costi "indicativi" in seguito riportati:

-presentazione di pratica edilizia in sanatoria, costo della presentazione: euro 2000; oneri professionali: euro 2000; costo delle lavorazioni per la chiusura delle nicchie al fine di ripristinare lo stato legittimo: euro 1000.

Non sono state rilevate difformità dal punto di vista catastale in quanto gli elaborati catastali sono corrispondenti all'ultimo stato autorizzato.

Nota: Sarà decurtato dal valore di stima dell'immobile il costo "indicativo" di regolarizzazione di euro 5,000.00 (si veda paragrafo "Stima/Formazione Lotti" della presente relazione).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO T

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita stipulato ai rogiti del notaio **** Omissis **** trascritto ai nn. di RG/RP 15378/11282, la parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto che relativamente agli immobili in oggetto non sono previste spese condominiali.

(si veda l'elaborato "All_04_Atti di provenienza", allegato alla presente relazione di stima)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA N. 5623, FRAZ. CERASOMMA, LOC. LA DOGANA, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano 1

L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione, è posta a piano primo di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione elevato su quattro piani fuori terra. Il fabbricato dove è situato il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Lucca, frazione Cerasomma, località La Dogana, in via Pisana, civico dell'appartamento n. 5623. L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa 55 mq, oltre ad una terrazza posta sul lato Sud di circa 3,40 mq. L'immobile risulta di piena proprietà per la quota 1/1 dell'esecutato **** Omissis ****. L'appartamento è composto dai seguenti locali: ingresso, cucina-soggiorno, camera, bagno e terrazza. E' possibile accedere direttamente all'immobile dal lato nord del fabbricato (lato via Pisana) mediante porta non blindata ad uso esclusivo, raggiungibile dalla resede comune agli appartamenti posti ai piani superiori, identificata come sub. 6. Inoltre, è presente un'ulteriore ingresso all'appartamento dalla terrazza posta sul lato sud del fabbricato (lato ferrovia) raggiungibile mediante scala esterna in ferro ad uso esclusivo accessibile dalla corte comune identificata con il mapp. 68. La corte comune ha un accesso diretto (senza cancello) sulla viabilità pubblica via Pisana. L'unità immobiliare è corredata dalla esclusiva proprietà su locale ad uso autorimessa posto a piano terreno accessibile dalla corte, identificato con il subalterno 2 (bene n.2 della relazione di stima) oltre che ai diritti di comproprietà, di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per situazione dei luoghi o per destinazione costruttiva o condominiale ed in particolare: del vano scala identificato catastalmente nel foglio 151, mapp. 65, sub. 1, della resede identificata catastalmente nel foglio 151, mapp.65, sub. 6 e della corte comune identificata catastalmente al foglio 151, mapp. 68. Il fabbricato è ubicato al di fuori del centro abitato di Cerasomma del Comune di Lucca, la zona è



caratterizzata da civili abitazioni e terreni agricoli. Sono presenti in parte i servizi di urbanizzazione primaria (non sono presenti aree di parcheggio e spazi verdi attrezzati), mentre risultano totalmente assenti i servizi di urbanizzazione secondaria (scuole, centri sportivi ecc..) in vicinanza dell'immobile. Il traffico nella zona è di tipo locale, l'unico collegamento presente in vicinanza dell'immobile si trova a poche decine di metri ed è una fermata dell'autobus su via Pisana, per ulteriori collegamenti quali stazioni ferroviarie, la più vicina risulta essere quella di Ripafratta, la quale dista pochi chilometri dall'abitazione, mentre per collegamenti autostradali il casello più vicino è quello di Lucca Ovest. Da porre in evidenza la presenza della linea ferroviaria Lucca-Pisa che costeggia il confine della corte comune sul lato Sud del fabbricato, inoltre è presente a pochi metri di distanza dal fabbricato un passaggio a livello. Per l'accesso al vano scala identificato con il subalterno 1, bene a comune con gli immobili posti ai piani superiori è stato effettuato accesso forzoso, che ha reso necessaria l'installazione di una nuova serratura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 151, Part. 65, Sub. 3, Categoria A3Valore di stima del bene: € 56.020,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

Il metodo scelto per la determinazione del valore di mercato è pertanto quello del "confronto di mercato".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Lucca, agenzie: Lucca, osservatori del mercato immobiliare OMI.

OMI (Anno 2023 - Semestre 2)

Abitazioni civili: min 1000 (euro/mq), max 1500 (euro/mq).

PREZZO DI ACQUISTO DA PARTE DELL'ESECUTATO **** Omissis **** in data 19/11/2015 ad 95.000,00 (euro).

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare;

Data contratto/rilevazione: 19/11/2024;

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Lucca;

Descrizione: Terratetto, avente quattro camere da letto, cucina abitabile, un bagno ed un garage privato; riscaldamento autonomo a radiatori, alimentato a metano, classe energetica G;

Indirizzo: Via Pisana, frazione Montuolo, Comune di Lucca (LU);

Superfici principali e secondarie: 100 mq;

Prezzo: 110.000 Euro pari a 1.100 Euro/mq.

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare;

Data contratto/rilevazione: 19/11/2024;



Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Lucca;

Descrizione: Terratetto elevato su due piani fuori terra, avente cucina abitabile, due camere da letto, un bagno ed un parcheggio in garage comune; riscaldamento autonomo a radiatori, alimentato a metano;

Indirizzo: Via Pisana, frazione Montuolo, Comune di Lucca (LU);

Superfici principali e secondarie: 100 mq;

Prezzo: 90.000 pari a 900 Euro/mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano T
Il bene ad uso autorimessa, è posto a piano terra del più ampio fabbricato di vecchia costruzione elevato su quattro piani, sito nel Comune di Lucca, frazione Cerasomma, località La Dogana, in via Pisana, civico n. 5623. L'autorimessa avente una superficie lorda di circa 55 mq, per la quota 1/1 di piena proprietà di **** Omissis **** è raggiungibile solo dall'esterno tramite corte comune posta sul lato sud (lato ferrovia) identificata al mapp. 68, alla quale si accede tramite libero accesso senza cancello dalla viabilità pubblica, via Pisana. I locali dell'autorimessa sono accessibili mediante portone basculante. Al momento del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di tombini in rilevato, posti di fronte al portone di accesso ai locali dell'autorimessa. Essi rappresentano un ostacolo per l'accesso al garage mediante automobili, mentre non creano ostacolo per l'ingresso di veicoli su due ruote. In conseguenza di ciò, l'utilizzo dell'autorimessa risulta limitato. Nella documentazione fotografica allegata si riportano le immagini prodotte al momento del sopralluogo all'esterno del garage. (si veda l'elaborato "All_01_Documentazione fotografica", allegato alla presente relazione di stima)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 151, Part. 65, Sub. 2, Categoria C6Valore di stima del bene: € 18.900,00
Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano 1	56,02 mq	1.000,00 €/mq	€ 56.020,00	100,00%	€ 56.020,00
Bene N° 2 - Garage Lucca (LU) - Via Pisana n. 5623, Fraz. Cerasomma, Loc. La Dogana, piano T	27,00 mq	700,00 €/mq	€ 18.900,00	100,00%	€ 18.900,00
Valore di stima:					€ 74.920,00

Valore di stima: € 74.920,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 20%	20,00	%



Regolarizzazione difformità edilizie	5000,00	€
--------------------------------------	---------	---

Valore finale di stima: € 54.936,00

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

NOTA:

- La riduzione del valore del 20% tiene conto della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

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.

Capannori, li 19/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bertacco David

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratti di mappa, planimetrie e visure catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Sopralluogo
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Compravendita
- ✓ N° 5 Altri allegati - OMI
- ✓ N° 6 Altri allegati - Regolamento urbanistico



- ✓ N° 7 Altri allegati - Vincoli
- ✓ N° 8 Altri allegati - Anagrafe esecutato
- ✓ N° 9 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 10 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 11 Altri allegati - Autorizzazioni edilizie
- ✓ N° 12 Altri allegati - Difformità
- ✓ N° 13 Altri allegati - Schema sintetico descrittivo del bene

