
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cesaretti Ernesto, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2025 del R.G.E.

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Codice fiscale: 00884060526

Piazza Salimbeni 3

53100 - Siena (SI)

CONDOMINIO 12 ROSSO

Codice fiscale: 80009300460

Via G. Mazzini n. 70

55100 - Lucca (LU)

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Codice fiscale: 00884060526

Piazza Salimbeni 3

53100 - Siena (SI)

contro

DELLUTRI MARIA STEFANIA DOMENICA

Codice fiscale: DLLMST75T60H792Q

Via Alcide De Gasperi n. 293 - scala F

55100 - Lucca (LU)

MASSIMO ARONICA

Codice fiscale: RNCMSM74T15H792T

Via Alcide De Gasperi n. 293 Scala F

55100 - Lucca (LU)



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 65/2025 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 111.961,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



INCARICO

All'udienza del 22/07/2025, il sottoscritto Geom. Cesaretti Ernesto, con studio in Via Della Madonnina 44 - 55012 - Capannori (LU), email tonelli.cesaretti@gmail.com, PEC ernesto.cesaretti@geopec.it, Tel. 0583 429048, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2025 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 Alcide De Gasperi n. 293 - Scala F Int. 8 - S. Anna, edificio 1, scala F, interno 8, piano 3

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso di civile abitazione facente parte del condominio12 rosso posto al terzo piano sito in Comune di Lucca, fraz. S. Annavia A. De Gasperi n. 293 scala F int. 8.

L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno con terrazzo coperto, tinello-cucina con terrazzo coperto, dispensa, disimpegno notte, due camere da letto, bagno e W.C. e corredato al piano terra da piccolo locale ad uso di ripostiglio.

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 Lucca (LU) - Via Alcide De Gasperi n. 293 - Scala F Int. 8 - S. Anna, edificio 1, scala F, interno 8, piano 3

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:

- DELLUTRI MARIA STEFANIA DOMENICA (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: DLLMST75T60H792Q
Via Alcide De Gasperi n. 293 - scala F
55100 - Lucca (LU)
- MASSIMO ARONICA (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: RNCMSM74T15H792T
Via Alcide De Gasperi n. 293 Scala F
55100 - Lucca (LU)

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

- DELLUTRI MARIA STEFANIA DOMENICA (Proprietà 1/2)
- MASSIMO ARONICA (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scale condominiali , area condominiale , beni distinti dal mappale n. 1887 sub. 53 , salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,45	5,40 mq	2,80 m	3
Cantina	7,00 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq	2,40 m	T
Abitazione	103,00 mq	118,00 mq	1	118,00 mq	2,80 m	3
Totale superficie convenzionale:				125,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/07/2004	MALFATTI Piero nato a Lucca il 02/12/1934 prop. 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 122, Part. 1040, Sub. 54 Categoria A3 Cl.11, Cons. 7 Rendita € 795,34 Piano 3
Dal 08/07/2004 al 02/11/2006	DELLUTRI Maria Stefania Domenica nata a San Cataldo il 20/12/1975 prop. per 1/2 ARONICA Massimo nato a San Cataldo (CL) il 15/12/1974 prop. per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 122, Part. 1040, Sub. 54 Categoria A3 Cl.11, Cons. 7 Rendita € 795,34
Dal 03/11/2006 al 11/12/2025	DELLUTRI Maria Stefania Domenica nata a San Cataldo (CL) il 20.12.1975 prop. 1/2 ARONICA Massimo nato a San Cataldo il 15/12/1974 prop. 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 122, Part. 1887, Sub. 54 Categoria A3 Cl.11, Cons. 7 Superficie catastale 125 mq Rendita € 795,34 Piano 3

I titolari Catastali corrispondono a quelli reali DELLUTRI Maria Stefania Domenica per i diritti di 1/2 ARONICA Massimo per i diritti di 1/2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	122	1887	54		A3	11	7	125 mq	795,34 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Diversa distribuzione interna relativa alla zona cucina-tinello

E' stata demolita una parete interna che divideva la camera dalla cucina ed è stato realizzato un unico vano d'ibito a cucina-tinello

PRECISAZIONI



Sono stati esaminati gli atti e controllata la completezza dei documenti.

PATTI

Non risultano atti

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile risulta essere NORMALE

PARTI COMUNI

L'appartamento è corredato da tutte le parti comuni dell'edificio quali il vano scala e ascensore (denominata "F"), i disegni della cantina e l'area esterna distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca alla partita speciale A nel foglio 122 dal mappale n. 1887 sub. 130.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù ad eccezione dei vincoli del regolamento di condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud

Altezza interna utile : mt. 2,80

Str. verticali: Cemento Armato con tamponatura in mattoni tipo doppi UNI

Solai: in Laterizio armato

Copertura: Piana

Manto di copertura:

Pareti esterne in Mattoni tipo Doppi UNI ed interne in mattoni forati;

Pavimentazione interna: mattonelle in grès ceramica ;

Infissi esterni ed interni: Finestre in alluminio anodizzato con oscuramento con avvolgibili e porte interne in legno tamburato;

Scale: In Cemento Armato con rivestimento in marmo trani.

Impianto elettrico sottotraccia , idrico , termico centralizzato ;

Posto auto: posto scoperto su area condominiale ;

Cantina piano terra ;

Dotazioni condominiali scale condominiale , ascensore ;

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato sig.ra DELLUTRI Maria Stefania Domenica°

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/2004 al 11/12/2025	DELLUTRI Maria Stefania Domenica nata il 20/12/1975 a San Cataldo (CL) proprietaria dei diritti di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: DLLMST75T60H792Q	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo BARSANTI di Lucca	08/07/2004	68333	20636
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lucca	15/07/2004	13328	7938
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Lucca	13/07/2004	3621	
Dal 08/07/2004 al 11/12/2025	ARONICA Massimo nato a San Cataldo (CL) il 15.12.1974 proprietario dei diritti di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: DLLMST75T60H792Q	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo BARSANTI di Lucca	08/07/2004	68333	20636
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lucca	15/07/2004	13328	7938
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Lucca	13/07/2004	3621	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LUCCA aggiornate al 02/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
 Iscritto a Lucca il 15/07/2004
 Reg. gen. 13329 - Reg. part. 3079
 Quota: 1/2
 Importo: € 750.000,00
 A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
 Contro MASSIMO ARONICA
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 125.000,00
 Interessi: € 125.000,00
 Percentuale interessi: 3,30 %
 Rogante: Notaio Massimo BARSANTI
 Data: 08/07/2004
 N° repertorio: 68334
 N° raccolta: 20637
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
 Iscritto a Lucca il 15/07/2004
 Reg. gen. 13329 - Reg. part. 3079
 Quota: 1/2
 Importo: € 750.000,00
 A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
 Contro DELLUTRI MARIA STEFANIA DOMENICA
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 125.000,00
 Interessi: € 125.000,00
 Percentuale interessi: 3,30 %
 Rogante: Notaio Massimo BARSANTI
 Data: 08/07/2004
 N° repertorio: 68334
 N° raccolta: 20637
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Inguntivo
 Iscritto a Lucca il 05/07/2022
 Reg. gen. 18693 - Reg. part. 2853
 Quota: 1/2
 Importo: € 4.400,00
 A favore di CONDOMINIO 12 ROSSO
 Contro DELLUTRI MARIA STEFANIA DOMENICA
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 2.551,24
 Spese: € 1.753,00
 Interessi: € 95,76
 Rogante: Giudice di Pace di Lucca
 Data: 05/07/2022
 N° repertorio: 1172
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Inguntivo
 Iscritto a Lucca il 17/10/2022
 Reg. gen. 18693 - Reg. part. 2853
 Quota: 1/2
 Importo: € 4.400,00
 A favore di CONDOMINIO 12 ROSSO
 Contro MASSIMO ARONICA



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.551,24

Spese: € 1.753,00

Interessi: € 95,76

Rogante: Giudice di Pace di Lucca

Data: 05/07/2022

N° repertorio: 1172

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Atto di Mutuo

Iscritto a Lucca il 28/05/2024

Reg. gen. 9044 - Reg. part. 1090

Quota: 1/2

Importo: € 750.000,00

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Contro MASSIMO ARONICA

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.000,00

Interessi: € 125.000,00

Percentuale interessi: 3,30 %

Rogante: Notaio Massimo BARSANTI

Data: 08/07/2004

N° repertorio: 68334

N° raccolta: 20637

Note: L'ipoteca n. 13329/3079 del 15/07/2004 era a favore della banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA il nuovo creditore è AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA C.F. 05828330638 in virtù di scissione parziale non proporzionale con opzione asimmetrica di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA in favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Atto di Mutuo

Iscritto a Lucca il 28/05/2024

Reg. gen. 9044 - Reg. part. 1090

Quota: 1/2

Importo: € 750.000,00

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Contro DELLUTRI MARIA STEFANIA DOMENICA

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.000,00

Interessi: € 125.000,00

Percentuale interessi: 3,30 %

Rogante: Notaio Massimo BARSANTI

Data: 08/07/2004

N° repertorio: 68334

N° raccolta: 20637

Note: L'ipoteca n. 13329/3079 del 15/07/2004 era a favore della banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA il nuovo creditore è AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA C.F. 05828330638 in virtù di scissione parziale non proporzionale con opzione asimmetrica di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA in favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Lucca il 21/05/2025

Reg. gen. 8422 - Reg. part. 6364



Quota: 1/2

A favore di CONDOMINIO 12 ROSSO

Contro MASSIMO ARONICA

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo - Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Lucca il 21/05/2025

Reg. gen. 8422 - Reg. part. 6364

Quota: 1/2

A favore di CONDOMINIO 12 ROSSO

Contro DELLUTRI MARIA STEFANIA DOMENICA

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1_1)

Art. 31. Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1)

Art. 12. Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi

1. Il PO riporta con apposita simbologia e caratterizzazione grafica nelle cartografie del quadro progettuale i riferimenti generali al PS vigente ed in particolare lo schema di riferimento delle UTOE (di cui all'art. 17 della Disciplina di piano del PS) e il "Perimetro del Territorio urbanizzato" (di cui all'art. 12 della Disciplina di piano del PS), indicati ai soli fini delle verifiche di coerenza e conformità al PS vigente delle previsioni del PO, tenendo conto delle diverse proiezioni geometriche, delle caratteristiche aerofotogrammetriche, dei relativi ancoraggi topologici conseguenti al passaggio di scala e all'utilizzo di differenti basi cartografiche tra PS e PO, secondo le elaborazioni cartografiche allo scopo effettuate dallo stesso PO.

2. Il Perimetro del territorio urbanizzato costituisce il riferimento, non prescrittivo, per la delimitazione dei "centri abitati" in applicazione del vigente Codice della Strada da effettuare con apposito atto soggetto ad aggiornamento, anche tenendo conto dello stato e degli insediamenti a seguito dell'attuazione delle previsioni dello stesso PO e delle variazioni demografiche e socio-economiche intervenute.

Art. 31. Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1)

1. Definizione. Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come "Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta", degli "Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista" (riconducibili ai morfotipi degli isolati chiusi o semichiusi - TR1, degli isolati aperti e i lotti residenziali isolati - TR2, degli isolati aperti e i blocchi prevalentemente residenziali - TR3, degli isolati aperti e i blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata - TR4 del PIT/PPR). Tali tessuti caratterizzano la crescita urbana delle urbanizzazioni a isolati, anche con saturazione degli spazi liberi tipica del secolo scorso.

2. Categorie di intervento. Oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento



della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 20, per ogni UI esistente, e comunque non superiore a mq. 40 per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI (da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime);

- la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui al precedente punto.

- gli "interventi pertinenziali";

- la "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato.

3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni. Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti a destinazione "Commerciale al dettaglio" o "Turistico - ricettiva", al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività e qualora gli immobili mantengano per almeno 10 anni la destinazione funzionale esistente mediante apposito atto d'obbligo, in alternativa agli interventi di "addizione volumetrica" di cui al precedente comma 2 e al successivo comma 7, possono essere realizzate "addizioni volumetriche", mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC) non superiore al 15% di quella esistente.

4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", nelle "addizioni volumetriche" e nella "sostituzione edilizia" l'indice di copertura non può superare il 60% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

Le "addizioni volumetriche" sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento, con l'esclusione della "sostituzione edilizia".

Nei casi di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 12,50, ovvero l'altezza dell'edificio esistente oggetto di intervento se più elevata.

Per i soli tessuti corrispondenti agli impianti pianificati delle lottizzazioni e/o dell'edilizia sociale, identificati nella cartografia del Quadro Progettuale con il codice alfanumerico B1_1, l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 24,00.

5. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 20 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

6. Disciplina delle funzioni. Le categorie funzionali ammesse sono:

a) residenziale;

b) industriale e artigianale, limitatamente alla sub-categoria funzionale b.5.2 e ad essa assimilabili;

c) commerciale al dettaglio;

d) turistico - ricettiva;

e) direzionale e di servizio.

È vietato il mutamento di destinazione d'uso in "residenziale" di Unità Immobiliari a destinazione "commerciale al dettaglio" e/o "direzionale e di servizio" poste al piano terra degli edifici o complessi di edifici prive di un resede di accesso recintato o da recintare, al fine di impedire la visibilità da qualsiasi spazio pubblico o ad uso pubblico.

Il mutamento di destinazione d'uso di Unità Immobiliari esistenti a destinazione "industriale e artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso e depositi" nella destinazione d'uso "residenziale" è ammesso solo in assenza delle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2.



7. Categorie di intervento. Interventi premiali di efficientamento energetico e sismico. Nel caso di realizzazione di specifici interventi, per gli edifici o per le UI esistenti con destinazione d'uso compatibile con le funzioni ammesse al precedente comma 6, finalizzati alla riqualificazione e all'efficientamento energetico del PEE (comportante il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio o dell'UI esistente di almeno tre classi energetiche) o al miglioramento sismico, con le modalità specificate nel RE, in alternativa alle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2, possono essere realizzate "addizioni volumetriche" mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 40 per ogni UI esistente, e comunque non superiore a 80 mq per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI, da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero fabbricato condominiale di cui l'appartamento fa parte è stato costruito in ordine a Licenza Edilizia n. 924 rilasciata dal Comune di Lucca 15.12.1967.

Certificato di agibilità richiesto in data 12.06.1971 e rilasciato in data 20.07.1971 .

Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 397/2004 del 20.09.2004 per la realizzazione di una cantina al piano terra e di alcuni lavori interni .

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.

La 'appartamento non corrisponde allo stato di cui alla Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 397/2004 in quanto all'interno è stata demolita la tramezzatura che divideva la cucina con la camera adiacente ed è stata realizzato un unico vano adibito a cucina e sala pranzo.

Il costo per poter sanare tale abusi è da considerare per il pagamento della sanzione, della pratica edilizia , degli oneri Comunale e della variazione catastale in €. 3.000,00 (Euro tremila)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.220,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.220,00

Alla data del 16.12.2025 la proprietà Dellutri-Aronica è debitrice nei confronti del Condominio di €. 12539,78 compreso quanto riportato nel Decreto Ingiuntivo.

La quota mensile relativa alla proprietà Dellutri - Aronica è di €. 185,00 (preventivo 2025-2026).

Si precisa che sono in corso lavori cadenzati annualmente per il ripristino del cemento armato della facciata che vengono realizzati in tranches di €. 50.000(cinquantamila) annui oltre IVA e spese Tecniche . Dette somme non sono comprese nella quota ordinaria e vengono richieste durante l'anno in due volte. Detti lavori sono iniziati nel 2019 e termineranno a completamento del ripristino completo del cemento armato di facciata (non sono comprese le gronde).

La proprietà Dellutri - Aronica ha di proprietà generale 1.15 Millesimi.

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 Lucca (LU) - Via Alcide De Gasperi n. 293 - Scala F Int. 8 - S. Anna, edificio 1, scala F, interno 8, piano 3
Appartamento ad uso di civile abitazione facente parte del condominio 12 rosso posto al terzo piano sito in Comune di Lucca, fraz. S. Annavia A. De Gasperi n. 293 scala F int. 8. L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno con terrazzo coperto, tinello-cucina con terrazzo coperto, dispensa, disimpegno notte, due camere da letto, bagno e W.C. e corredato al piano terra da piccolo locale ad uso di ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 1887, Sub. 54, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 150.000,00
Il metodo di stima con la media di valori relativi alla ricerca sul mercato di atti di immobili simili che risultano essere i seguenti :
- Atto Notaio PIVA Giampiero del 29.10.2024 rep. 73846 ;



- Atto Notaio SIMONETTI Damiano del 24.09.2019 rep. n. 279 ;
 - Atto Notaio LOSITO Pierandrea del 11.05.2021 rep. n.1303 ;
- Valori OMI relativi al primo semestre 2025 con un minimo di €. 1400 e Max €. 1850 ;

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile , considerato la zona ed i numerosi appartamenti che fanno parte del condominio il valore ritenuto equo al mq. è di €. 1200/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lucca (LU) - Via Alcide De Gasperi n. 293 - Scala F Int. 8 - S. Anna, edificio 1, scala F, interno 8, piano 3	125,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 150.000,00	100,00%	€ 150.000,00
				Valore di stima:	€ 150.000,00

Valore di stima: € 150.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€
Spese condominiali insolute	12.539,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 111.961,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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



Capannori, li 05/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cesaretti Ernesto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 05/01/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 05/01/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 05/01/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 05/01/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure Storica Catastale (Aggiornamento al 05/01/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catastale (Aggiornamento al 05/01/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato Planimetrico Elenco Subalterni (Aggiornamento al 05/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota Trascrizione Atto Acquisto (Aggiornamento al 05/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota Iscrizione Mutuo (Aggiornamento al 05/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota Iscrizione Decreto Ingiuntivo (Aggiornamento al 05/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota Iscrizione Rinnovo Mutuo (Aggiornamento al 05/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota Trascrizione Pignoramento (Aggiornamento al 05/01/2026)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Alcide De Gasperi n. 293 - Scala F Int. 8 - S. Anna, edificio 1, scala F, interno 8, piano 3

Appartamento ad uso di civile abitazione facente parte del condominio rosso posto al terzo piano sito in Comune di Lucca, fraz. S. Annavia A. De Gasperi n. 293 scala F int. 8. L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno con terrazzo coperto, tinello-cucina con terrazzo coperto, dispensa, disimpegno notte, due camere da letto, bagno e W.C. e corredato al piano terra da piccolo locale ad uso di ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 1887, Sub. 54, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1_1) Art. 31. Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1) Art. 12. Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi 1. Il PO riporta con apposita simbologia e caratterizzazione grafica nelle cartografie del quadro progettuale i riferimenti generali al PS vigente ed in particolare lo schema di riferimento delle UTOE (di cui all'art. 17 della Disciplina di piano del PS) e il "Perimetro del Territorio urbanizzato" (di cui all'art. 12 della Disciplina di piano del PS), indicati ai soli fini delle verifiche di coerenza e conformità al PS vigente delle previsioni del PO, tenendo conto delle diverse proiezioni geometriche, delle caratteristiche aerofotogrammetriche, dei relativi ancoraggi topologici conseguenti al passaggio di scala e all'utilizzo di differenti basi cartografiche tra PS e PO, secondo le elaborazioni cartografiche allo scopo effettuate dallo stesso PO. 2. Il Perimetro del territorio urbanizzato costituisce il riferimento, non prescrittivo, per la delimitazione dei "centri abitati" in applicazione del vigente Codice della Strada da effettuare con apposito atto soggetto ad aggiornamento, anche tenendo conto dello stato e degli insediamenti a seguito dell'attuazione delle previsioni dello stesso PO e delle variazioni demografiche e socio-economiche intervenute. Art. 31. Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1) 1. Definizione. Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come "Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta", degli "Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista" (riconducibili ai morfotipi degli isolati chiusi o semichiusi - TR1, degli isolati aperti e i lotti residenziali isolati - TR2, degli isolati aperti e i blocchi prevalentemente residenziali - TR3, degli isolati aperti e i blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata - TR4 del PIT/PPR). Tali tessuti caratterizzano la crescita urbana delle urbanizzazioni a isolati, anche con saturazione degli spazi liberi tipica del secolo scorso. 2. Categorie di intervento. Oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti: - la "ristrutturazione edilizia conservativa"; - la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva"; - le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 20, per ogni UI esistente, e comunque non superiore a mq. 40 per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI (da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime); - la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui al precedente punto. - gli "interventi pertinenziali"; - la "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato. 3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni. Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti a destinazione "Commerciale al dettaglio" o "Turistico - ricettiva", al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività e qualora gli immobili mantengano per almeno 10 anni la destinazione funzionale esistente mediante apposito atto d'obbligo, in alternativa agli interventi di "addizione volumetrica" di cui al precedente comma 2 e al successivo comma 7, possono essere realizzate "addizioni volumetriche", mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della



sagoma dell'edificio, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC) non superiore al 15% di quella esistente. 4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", nelle "addizioni volumetriche" e nella "sostituzione edilizia" l'indice di copertura non può superare il 60% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento. Le "addizioni volumetriche" sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento, con l'esclusione della "sostituzione edilizia". Nei casi di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 12,50, ovvero l'altezza dell'edificio esistente oggetto di intervento se più elevata. Per i soli tessuti corrispondenti agli impianti pianificati delle lottizzazioni e/o dell'edilizia sociale, identificati nella cartografia del Quadro Progettuale con il codice alfanumerico B1_1, l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 24,00. 5. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 20 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia. 6. Disciplina delle funzioni. Le categorie funzionali ammesse sono: a) residenziale; b) industriale e artigianale, limitatamente alla sub-categoria funzionale b.5.2 e ad essa assimilabili; c) commerciale al dettaglio; d) turistico - ricettiva; e) direzionale e di servizio. È vietato il mutamento di destinazione d'uso in "residenziale" di Unità Immobiliari a destinazione "commerciale al dettaglio" e/o "direzionale e di servizio" poste al piano terra degli edifici o complessi di edifici prive di un resede di accesso recintato o da recintare, al fine di impedire la visibilità da qualsiasi spazio pubblico o ad uso pubblico. Il mutamento di destinazione d'uso di Unità Immobiliari esistenti a destinazione "industriale e artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso e depositi" nella destinazione d'uso "residenziale" è ammesso solo in assenza delle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2. 7. Categorie di intervento. Interventi premiali di efficientamento energetico e sismico. Nel caso di realizzazione di specifici interventi, per gli edifici o per le UI esistenti con destinazione d'uso compatibile con le funzioni ammesse al precedente comma 6, finalizzati alla riqualificazione e all'efficientamento energetico del PEE (comportante il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio o dell'UI esistente di almeno tre classi energetiche) o al miglioramento sismico, con le modalità specificate nel RE, in alternativa alle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2, possono essere realizzate "addizioni volumetriche" mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 40 per ogni UI esistente, e comunque non superiore a 80 mq per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI, da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime.

Prezzo base d'asta: € 111.961,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 65/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.961,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Via Alcide De Gasperi n. 293 - Scala F Int. 8 - S. Anna, edificio 1, scala F, interno 8, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 1887, Sub. 54, Categoria A3	Superficie	125,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile risulta essere NORMALE		
Descrizione:	Appartamento ad uso di civile abitazione facente parte del condominio 12 rosso posto al terzo piano sito in Comune di Lucca, fraz. S. Annavia A. De Gasperi n. 293 scala F int. 8. L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno con terrazzo coperto, tinello-cucina con terrazzo coperto, dispensa, disimpegno notte, due camere da letto, bagno e W.C. e corredato al piano terra da piccolo locale ad uso di ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato sig.ra DELLUTRI Maria Stefania Domenica°		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Lucca il 15/07/2004
Reg. gen. 13329 - Reg. part. 3079
Quota: 1/2
Importo: € 750.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
Contro DELLUTRI MARIA STEFANIA DOMENICA
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Interessi: € 125.000,00
Percentuale interessi: 3,30 %
Rogante: Notaio Massimo BARSANTI
Data: 08/07/2004
N° repertorio: 68334
N° raccolta: 20637
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Lucca il 15/07/2004
Reg. gen. 13329 - Reg. part. 3079
Quota: 1/2
Importo: € 750.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
Contro MASSIMO ARONICA
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Interessi: € 125.000,00
Percentuale interessi: 3,30 %
Rogante: Notaio Massimo BARSANTI
Data: 08/07/2004
N° repertorio: 68334
N° raccolta: 20637
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 05/07/2022
Reg. gen. 18693 - Reg. part. 2853
Quota: 1/2
Importo: € 4.400,00
A favore di CONDOMINIO 12 ROSSO
Contro DELLUTRI MARIA STEFANIA DOMENICA
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.551,24
Spese: € 1.753,00
Interessi: € 95,76
Rogante: Giudice di Pace di Lucca
Data: 05/07/2022
N° repertorio: 1172



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Lucca il 17/10/2022
 Reg. gen. 18693 - Reg. part. 2853
 Quota: 1/2
 Importo: € 4.400,00
 A favore di CONDOMINIO 12 ROSSO
 Contro MASSIMO ARONICA
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 2.551,24
 Spese: € 1.753,00
 Interessi: € 95,76
 Rogante: Giudice di Pace di Lucca
 Data: 05/07/2022
 N° repertorio: 1172
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Atto di Mutuo
 Iscritto a Lucca il 28/05/2024
 Reg. gen. 9044 - Reg. part. 1090
 Quota: 1/2
 Importo: € 750.000,00
 A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
 Contro DELLUTRI MARIA STEFANIA DOMENICA
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 125.000,00
 Interessi: € 125.000,00
 Percentuale interessi: 3,30 %
 Rogante: Notaio Massimo BARSANTI
 Data: 08/07/2004
 N° repertorio: 68334
 N° raccolta: 20637
 Note: L'ipoteca n. 13329/3079 del 15/07/2004 era a favore della banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA il nuovo creditore è AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA C.F. 05828330638 in virtù di scissione parziale non proporzionale con opzione asimmetrica di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA in favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Atto di Mutuo
 Iscritto a Lucca il 28/05/2024
 Reg. gen. 9044 - Reg. part. 1090
 Quota: 1/2
 Importo: € 750.000,00
 A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
 Contro MASSIMO ARONICA
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 125.000,00
 Interessi: € 125.000,00
 Percentuale interessi: 3,30 %
 Rogante: Notaio Massimo BARSANTI
 Data: 08/07/2004
 N° repertorio: 68334
 N° raccolta: 20637
 Note: L'ipoteca n. 13329/3079 del 15/07/2004 era a favore della banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA il nuovo creditore è AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA C.F. 05828330638 in virtù di



scissione parziale non proporzionale con opzione asimmetrica di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA in favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Lucca il 21/05/2025
Reg. gen. 8422 - Reg. part. 6364
Quota: 1/2
A favore di CONDOMINIO 12 ROSSO
Contro DELLUTRI MARIA STEFANIA DOMENICA
Formalità a carico della procedura
- **Atto Esecutivo Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Lucca il 21/05/2025
Reg. gen. 8422 - Reg. part. 6364
Quota: 1/2
A favore di CONDOMINIO 12 ROSSO
Contro MASSIMO ARONICA
Formalità a carico della procedura

