
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Giulio Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 61/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 392.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

In data 11/09/2025, il sottoscritto Geom. Di Giulio Luigi, con studio in Via Romana Est, 54 - 55016 - Porcari (LU), email luigidigiulio13@gmail.com, PEC luigi.digiulio1@geopec.it, Tel. 3483636232, Fax 0583295696, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lucca (LU) - Via Irino e Quirico Baccelli n. 80, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1, spettanti alla Sig.ra **** Omissis **** su un fabbricato composto da due appartamenti ed un garage, elevato su tre piani fuori terra, con loggiato e resede comune su tre lati delimitata da recinzione, posto in aderenza ad altra unità, con accesso carrabile e pedonale su Via Irino e Quirico Baccelli, n.80 frazione San Marco, Lucca.

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** - Fabbricato civile ubicato a Lucca (LU) - Via Irino e Quirico Baccelli n. 80, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vista la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale ai sensi della Legge n.302/1998 ex art. 567 c.p.c. estratta dal fascicolo telematico, lo scrivente attesta che il suddetto documento risulta completo.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Visto l'estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Capannori, del 16.10.2025 i signori **** Omissis **** hanno contratto matrimonio il 07.09.1980 e non si rilevano Annotazioni.

CONFINI

Il fabbricato corredato di garage e resede confina: a nord e ad ovest Via Irino e Quirico Baccelli, a sud beni **** Omissis **** (Particella 1260) e ad ovest beni **** Omissis **** (Particella 1261), salvo se altri più giusti e recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,37 mq	81,67 mq	1	81,67 mq	2,50 m	T
Abitazione	115,85 mq	124,81 mq	1	124,81 mq	3,00 m	1°
Autorimessa	13,06 mq	15,22 mq	0,5	7,61 mq	2,50 m	T
Loggia	30,36 mq	30,80 mq	0,40	12,32 mq	2,50 m	T
Balcone scoperto	5,37 mq	5,37 mq	0,25	1,34 mq	3,00 m	1°
Sottotetto (autonomo)	84,66 mq	91,46 mq	0,33	30,18 mq	1,95 m	2°
Terrazza	29,64 mq	33,17 mq	0,45	14,93 mq	1,95 m	2°
Balcone scoperto	7,27 mq	7,27 mq	0,25	1,82 mq	1,95 m	2°
Giardino	197,00 mq	197,00 mq	0,18	35,46 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				310,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				310,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Fabbricato composto da tre unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati come segue:

Sub. 1 abitazione piano terreno;

Sub. 2 abitazione piano primo e locali sottotetto;

Sub. 3 Garage;

Sub. 4 Resede B.C.N.C. ai sub. 1, 2 e 3;

Sub. 5 Loggiato, Vano Scala e Terrazza, B.C.N.C. ai sub 1 e 2;

Benché l'immobile sia così suddiviso, gli impianti Luce, Acqua e Gas sono unici e anche i contatori necessitano lo spostamento e la suddivisione eccetto i due contatori Enel ubicati in garage.

In particolare il contatore dell'acqua è posto all'interno di un pozzetto interrato situato in giardino in prossimità dell'accesso pedonale ed il contatore del gas è ubicato sotto il loggiato nella parete prospiciente il garage.

Entrambi i contatori servono una sola unità e la suddivisione degli impianti e delle tubazioni comportano di dover realizzare nuovi alloggi all'esterno del muro di recinzione, opere di scavo, rottura dei pavimenti, taglio delle tubazioni di acqua e metano, inserimento nuova caldaia e successivo ripristino e allaccio ai nuovi contatori, previo rifacimento massetti, intonaci e pavimenti. Tali lavori creano inevitabilmente dei costi e delle servitù fra le due unità e pertanto il sottoscritto non ritiene proficuo ai fini della procedura, dividere comodamente il bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini della continuità storico catastale si precisa quanto segue:

La particella 1259 deriva dal Frazionamento della particella originaria 1105 ottenuta con Variazione del 20/03/1991 in atti dal 14/11/1998 Frazionamento (n.1.125/1991). Successivamente è stata oggetto delle seguenti variazioni

Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario

Variazione del 25/10/1986 in atti dal 14/11/1998 per AMPLIAMENTO parti comuni (n.6440.1/1996)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	105	1259	1		A2	4	4		320,2 €	T	
	105	1259	2		A2	7	7,5		1007,09 €	1 - 2	
	105	1259	3		C6	7	13 mq	17 mq	35,58 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Gli immobili sopra indicati risultano intestati al giusto conto alla **** Omissis **** per i diritti di piena proprietà e la quota 1/1.

A seguito di controllo teso a verificare la corrispondenza grafica fra le Planimetrie Catastali e l'Elaborato Planimetrico è risultato che la terrazza, posta al piano secondo, è presente in planimetria come superficie esclusiva al sub. 2, mentre nell'Elaborato Planimetrico è identificata, assieme al vano scala e al loggiato al piano terreno, sub. 5, B.C.N.C. ai subalterni 1 e 2.

Dalla verifica dell'Elenco Subalterni Assegnati non risultano inseriti i Beni Comuni Non Censibili rappresentati dal subalterno 4) Resede B.C.N.C. ai sub 1, 2 e 3 e dal subalterno 5) Vano scala, Loggiato e Terrazza di copertura, B.C.N.C. ai sub. 1 e 2.

Da un riscontro fra le Planimetrie e lo stato dei luoghi si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e innalzamento pareti divisorie.

Per la regolarizzazione delle suddette planimetrie si presume un costo di circa €. 2.000,00 comprensivo di diritti e spese tecniche.

PRECISAZIONI

Nessuna.

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Da un primo esame visivo esterno ed interno al fabbricato si può attestare che l'immobile è ben conservato e mantenuto e non presenta infiltrazioni o stati di umidità discendente o ascendente che ne possono diminuire il pregio o l'appetibilità.

PARTI COMUNI

Resede posta su tre lati del fabbricato;
Loggiato coperto posto al piano terreno;
Tettoia comune (Non realizzata)
Loggia e Vano scala interni;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

- Considerati i diritti di piena proprietà per la quota 1/1 spettanti unicamente alla sig.ra **** Omissis **** si può affermare che non vi sono servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Villetta bifamiliare posta a sud in aderenza ad altra unità, corredata di resede comune su tre lati ad uso giardino di circa mq. 197 eretta con pilastri in calcestruzzo armato e muratura portante completamente intonacata e tinteggiata, solai in travetti e pignatte, pareti divisorie in forati e/o cartongesso, solaio di copertura a falda unica rivolta a nord, manto in laterizio, con vialetti in porfido per il parcheggio e l'accesso carrabile e pedonale che si affacciano su Via Irino e Quirico Baccelli al civico 80, frazione San Marco, Lucca.

L'abitazione si compone di tre piani fuori terra con superficie esterna lorda di circa mq. 81,67 il piano terreno con h. ml. 2,50, autorimessa di mq. 15,22 e loggiato comune di mq. 30,80 con il piano primo di mq.124,81 con h. ml. 3, balcone di mq. 5,37 e locali sottotetto di mq. 91,46 con h. media ml. 1,95 dotato di terrazza esclusiva coperta ad est di mq. 33,17 e balcone ad ovest di mq. 7,27 uniti da scala interna in muratura rivestita in marmo. Il piano terreno è composto da autorimessa e loggiato comune da dove si accede all'abitazione formata da disimpegno, camera, cucina, bagno, soggiorno e vano scala che si collega al piano primo costituito da disimpegno, cucina, tinello, soggiorno con balcone, tre camere, bagno e ripostiglio corredato di sottotetto raggiungibile dalla scala costituito da locale deposito con balcone, ripostiglio, bagno e lavanderia da cui si accede alla terrazza.

Internamente l'abitazione si presenta con pavimenti in gres e/o graniglia ad ogni piano, ad eccezione del sottotetto realizzato in parte con parquet, porte in legno tamburato, finestre in legno laccato bianco con vetrocamera protetto da avvolgibili colore bianco o inferriate al piano terreno, portone d'ingresso in legno ad anta unica. La caldaia alimentata a metano è posta sulla terrazza al piano sottotetto e garantisce acqua calda all'impianto idro-termo-sanitario, ai radiatori in ghisa, e alle cucine.

L'impianto elettrico è inserito in corrugati completamente estraibile ed i contatori sono posti in garage, mentre il contatore dell'acqua è posto in giardino e quello del metano è sotto il loggiato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo effettuato il 02.01.2026 l'abitazione era occupata dalla sig.ra **** Omissis **** con il coniuge, pertanto può dirsi libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla **** Omissis **** il bene è pervenuto mediante i seguenti titoli:

- Accettazione Tacita di Eredità ai rogiti Notaio Domenico Costantino Rep. 97.327 del 19 Febbraio 2010, trascritto a Lucca il 27.06.2024 Reg. Part. 8.388, a favore **** Omissis ****, per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 contro **** Omissis ****, per il diritto di proprietà e la quota di 1/2, su un fabbricato ad uso civile abitazione e autorimessa, censiti nel Comune di Lucca, nel Foglio 105 Particella 1.259 sub. 1, 2 e 3.

Si evidenzia quanto riportato nel quadro D della nota "Si procede alla trascrizione della presente Accettazione Tacita di Eredità, in virtù di Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di rendita vitalizia per atto **** Omissis **** trascritto il 23.02.2010 ai nn. 3119/627 (Titolo già depositato) con cui **** Omissis **** disponeva dei beni facenti parte dell'asse ereditario della de cuius **** Omissis **** ed ivi deceduta il 15.12.1992".

Si precisa quanto segue:

La trascrizione della suddetta Accettazione Tacita di Eredità, non è presente nella Certificazione Notarile in quanto trascritta successivamente alla data del certificato.

La data indicata nella Sezione A, della Nota di Trascrizione Registro Particolare n.8388, riferita all'atto notarile Costantino Domenico, Rep. 97.327 non è 19/10/2010, (Errata) ma 19 febbraio 2010 (Esatta).

- Certificato di Denunciata Successione, registrato presso l'Agenzia Delle Entrate di Lucca, il 17.01.2018, Rep. n.2.321 Vol. 9.990/17 ed ivi trascritta il 25.01.2018 al n.1.052 di Registro Particolare in morte di **** Omissis **** deceduto il 04.01.2017, a favore della figlia **** Omissis **** per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 sul fabbricato censito in Comune di Lucca nel Foglio, 105 Particella, 1.259 sub. 1, 2 e 3.

- Certificato di Denunciata Successione, registrata presso l'Agenzia Delle Entrate di Lucca, in data 02.07.1993 al repertorio n. 85 Vol. 1.407 ed ivi trascritta il 20.07.1993 al n.7.229 di Registro Particolare, in morte di **** Omissis **** deceduta il 15.12.1992, a favore della figlia **** Omissis **** per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 sul fabbricato censito in Comune di Lucca nel Foglio, 105 Particella, 1.259 sub. 1, 2 e 3.

- Ai coniugi **** Omissis **** il suddetto bene è pervenuto con Atto di Compravendita ai rogiti Notaio **** Omissis **** registrato a Lucca il 07.03.1969 al n. 983 Vol. 470 ed ivi trascritto il 20.02.1969 al n.1.208 di Registro Particolare, mediante il quale la sig.ra **** Omissis **** nata il 02.07.1937 a Camigliano, Capannori, con tutte le garanzie di legge, vende e cede ai coniugi Sig.ri **** Omissis **** a Lucca e **** Omissis **** che in comune pro indiviso accettano il pieno dominio di un fabbricato di nuova costruzione, non ancora censito al N.C.E.U. ma censito al Catasto Terreni di detto Comune, nel Foglio, 105 porzione "B" della particella 1.105.

Si riporta quanto scritto a pagina 669, ultimo capoverso così recita: "E' compresa nella presente compravendita anche la porzione di terreno per strada che fronteggia i lati di settentrione e di ponente e che è regolata dall'atto Notaio Gino Velani, del 23 Luglio 1958 Rep. n.36951 registrato a Lucca il 30 Luglio 1958 al n.388

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 14/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia rendita vitalizia
Iscritto a Lucca il 23/02/2010
Reg. gen. 3119 - Reg. part. 627

Quota: 1/2

Importo: € 1.235.000,00

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 7,70 %

Rogante: Costantino Domenico

Data: 19/02/2010

N° repertorio: 97327

N° raccolta: 20891

Note: - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di rendita vitalizia, trascritta a Lucca il 23.02.2010 al n. di Reg. Part. 627 e Gen. 3.119, ai rogiti Notaio **** Omissis **** Rep. 97.327/20.891 a favore **** Omissis ***

****, contro **** Omissis ****
e **** Omissis ****

in qualità di Terzo Datore di Ipoteca, entrambi per i diritti di proprietà e la quota di 1/2 ciascuno ed insieme per l'intero, per un totale di €. 1.235.000,00 di cui capitale €. 200.000,00, da restituire in 30 anni, al tasso del 7,7% su un fabbricato censito in Comune di Lucca, Foglio, 105 Particella, 1.259 sub. 1, 2 e 3.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Lucca il 16/04/2024

Reg. gen. 6482 - Reg. part. 4956

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: - Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto a Lucca il 16.04.2024 al n. di Reg. Part. 4.956, Gen. 6.482, emesso dal Tribunale di Lucca, mediante Atto Giudiziario del 03.04.2024 Rep. 1.564, a favore **** Omissis ***

**** contro **** Omissis ****
per il diritto di proprietà e la quota pari all'intero 1/1 su un fabbricato censito in Comune di Lucca, Foglio, 105 Particella, 1.259 sub. 1, 2 e 3. Si evidenzia quanto riportato nel quadro D della nota "Il Pignoramento deve intendersi esteso anche alle parti comuni per legge, contratto e consuetudine, nonché a ogni accessorio e pertinenza"

NORMATIVA URBANISTICA

- Il fabbricato oggetto di perizia è presente nella cartografia del "Regolamento Urbanistico" all'interno della Zona Omogenea B come previsto dall'Art. 106 - Aree residenziali della città recente compatta - UR
- Visionata la cartografia "Vincoli Paesaggistici e Catasto Incendi" e confrontata con il foglio di mappa, si evince che il fabbricato oggetto di stima non è compreso all'interno dei suddetti vincoli.
- Preso in esame la cartografia del Piano Operativo, carta "QP.I - QP.II Quadro generale e di dettaglio delle previsioni: Città, centri e nuclei storici", si nota che il bene ricade all'interno del Territorio Urbanizzato (Art. 12 - Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificati) precisamente in area di Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente residenziali e miste (B) rientranti nell'Art. 31 - Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1).
- Considerato la cartografia "QC VI Vincoli ambientali e igienico sanitari" si nota che l'edificio non rientra nelle suddette aree soggette a vincoli ed è escluso dal vincolo idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

A seguito di una ricerca delle pratiche edilizie on-line nel Comune di Lucca, eseguita per nominativo e per foglio e mappale sono emerse le seguenti autorizzazioni:

- Licenza Edilizia n.933 rilasciata il 28.11.1967, ottenuta con domanda Protocollo n.933 del 30.09.1967 intestata alla **** Omissis **** avente ad oggetto "Costruzione di recinzione";
- Licenza Edilizia n.934 rilasciata l'11.01.1968, ottenuta con domanda Protocollo n.934 del 30.09.1967 intestata alla **** Omissis **** avente ad oggetto "Costruzione di 3 fabbricati ad uso civile abitazione e 3 ripostigli";
- Variante alla Licenza Edilizia n.934/67 inviata dal Comune di Lucca alla richiedente **** Omissis ****, mediante raccomandata A/R del 09.02.1968, avente ad oggetto "Richiesta di variante ad un fabbricato autorizzato con Licenza Edilizia n.934/67 rilasciata in data 11.01.1968" e di cui agli elaborati in seconda soluzione foglio 2 - 4, secondo i disegni che si allegano ed alle condizioni poste nella Licenza Edilizia stessa;
- Permesso di Abitabilità per la costruzione di tre fabbricati ad uso civile abitazione rilasciato dal Comune di Lucca, Ufficio Tecnico - Sezione Urbanistica, riferito alla L. E. 934 del 1967 visto il risultato del sopralluogo effettuato dall'Ing. Capo della Sezione Edilizia e dopo aver constatato che la costruzione è stata eseguita in conformità del progetto approvato dà il "Nulla Osta" in data 21.08.1968 per tre fabbricati distinti alla lettera A - B - C per un totale complessivo di vani utili 36.
- Dichiarato abitabile con Decreto del Sindaco di Lucca in data 23.08.1968 n. 805/67 come riportato nell'atto ai rogiti Notaio Lamberto Simi Repertorio n.2272 del 19.02.1969 ;
- Comunicazione pervenuta dall'Unità Sanitaria Locale n.6 Servizio d'Igiene Pubblica e del Territorio, presentata da **** Omissis **** riferita alla Domanda di Concessione n.92/1991 Protocollo Ufficio d'igiene n.94 pervenuto in data 09.02.1991 trasmesso all'ufficio Concessioni in data 16.02.1991 in cui si trasmette Parere Favorevole espresso in data 28 marzo 1992 riferito al fabbricato ad uso civile abitazione.
- Successiva comunicazione pervenuta dall'Unità Sanitaria Locale n.6 Servizio d'Igiene Pubblica e del Territorio, presentata da **** Omissis **** riferita alla Domanda di Concessione n.92/1991 Protocollo Ufficio d'igiene n.94 pervenuto in data 26.03.1992 trasmesso all'ufficio Concessioni in data 28.03.1992 in cui si trasmette Parere Favorevole riferito al locale sottotetto a seguito della tavola integrativa.
- Concessione Edilizia n.240 rilasciata il 28.04.1992, ottenuta con domanda Protocollo n.92/91 P.E. 92 del 09.02.1991 intestata ai **** Omissis **** avente ad oggetto opere di "Demolizione e rifacimento di copertura con creazione di locale sottotetto - demolizione parete interna" Comunicazione di Inizio Lavori Prot. 6284 dell'11.07.1992.
- Pratica di Condonò Edilizio Protocollo n. 40.915 presentata il 29.09.1986 P.E. 40.915 al nome della **** Omissis **** e successivamente volturata alla figlia **** Omissis **** rilasciata il 21.09.1998 con il numero C421. CES 421 del 21.09.1998

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.

Da un riscontro fra gli elaborati grafici rilasciati e lo stato dei luoghi si è riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e innalzamento pareti divisorie.

Per la regolarizzazione delle suddette difformità è possibile presentare Attestazione di Conformità in Sanatoria, come previsto dall'art.209 Legge 65/2014 e s.m.i. subordinato al pagamento, a titolo di oblazione di una somma pari a quella prevista dal capo I e comunque in misura non inferiore ad €. 1.000,00.

Si presume una spesa di circa €. 2.979,20 compreso tecnico professionista.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Assenti

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lucca (LU) - Via Irino e Quirico Baccelli n. 80, piano T-1-2 Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1, spettanti alla Sig.ra **** Omissis **** su un fabbricato composto da due appartamenti ed un garage, elevato su tre piani fuori terra, con loggiato e resede comune su tre lati delimitata da recinzione, posto in aderenza ad altra unità, con accesso carrabile e pedonale su Via Irino e Quirico Baccelli, n.80 frazione San Marco, Lucca. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 1259, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 105, Part. 1259, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 105, Part. 1259, Sub. 3, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 496.224,00
 - Per determinare il prezzo base d'asta definito il "Valore più probabile di mercato" il sottoscritto ha svolto alcune indagini comparative su immobili simili tenuto conto dei prezzi a corpo o al mq. forniti da:
 - Borsino Immobiliare; - Immobiliare .it; - Valori O.M.I. tratti dalla Banca dati dell'Agenzia Delle Entrate;
 - Agenzie immobiliari ubicate in zona - Immobile Comparabile assunto con atto di compravendita ai rogiti Notaio Giampiero Piva, Rep. 73.754 del 03.10.2024 Trascritto a Lucca, in data 08.10.2024, Registro Particolare 12679 in cui si tratta la vendita della proprietà per i diritti pari all'intero sull'abitazione posta in aderenza.
 - Ottenuta una valutazione puramente indicativa calcolata in modo automatizzato dai programmi software di Borsino Immobiliare, in cui sono stati indicati: la Provincia di Lucca, Zona San Marco, l'indirizzo, la Superficie coperta, lo stato conservativo buono, il piano, i balconi, la terrazza e il posto auto coperto e scoperto, il programma ha fornito dei valori presunti "a corpo" in €. 289.070,00 minimo; €. 338.611,00 massimo; €.313.841,00 Medio, che, rapportato alla superficie commerciale di mq. 310 si ottiene un valore al mq. di €. 1.092,29.

- Inviata una richiesta tesa ad ottenere una valutazione personalizzata puramente esplorativa resa dai programmi software della società Immobiliare.it in cui sono stati inseriti nella richiesta: la Provincia di Lucca, l'indirizzo, la Superficie commerciale, il numero dei locali n.9, i bagni n.2, lo stato conservativo buono ed il piano, il programma ha fornito dei valori presunti "a corpo" in €. 238.000,00 minimo; €. 395.000,00 massimo; €.316.000,00 Medio, che, rapportato alla superficie commerciale di mq. 310 si ottiene un valore di €. 1.019,35 al mq..

- Svoltata un'indagine presso l'Agenzia Immobiliare Mediatori Group, sita in Via di Tiglio, 61 Arancio, Lucca, e Immobiliare Cupido posta in Viale Castruccio Castracani, 313 località Porta Elisa, Lucca, tesa a conoscere i prezzi attuali di mercato indicando loro: l'ubicazione, la superficie, lo stato di manutenzione, l'anno di costruzione, la viabilità, gli allacci, la luminosità e le dotazioni esclusive sono emersi i seguenti valori:

Agenzia Mediatori Group. da €. 310.000,00 minimo a €. 340.000,00 massimo, Valore medio a corpo €. 325.000,00 che, rapportato alla superficie convenzionale di mq. 310,00, si ottiene €/mq. 1.048,39;

Agenzia Immobiliare Cupido da €. 320.000,00 minimo €.360.000,00 massimo Valore medio a corpo €. 340.000,00 che, rapportato alla superficie convenzionale di mq. 310 si ottiene €/mq. 1.096,77.

- Immobile Comparabile posto in aderenza al fabbricato oggetto di stima, compravenduto con atto ai rogiti Notaio G. Piva, Rep. 73.754 del 03.10.2024 in cui viene trasferita la piena proprietà di una abitazione con superfici, vani, dotazioni, parti esclusive e comuni identiche all'immobile oggetto di stima venduto al prezzo di €. 275.000,00 occupato da inquilino in forza di regolare contratto di Locazione stipulato in data 30 luglio 2020, registrato a Lucca in data 11.08.2020 al n.2942 serie 3T. Di norma un immobile occupato con regolare contratto d'affitto prolunga il tempo di vendita e riduce la disponibilità del bene e rende difficile la liberazione, pertanto questo disagio si quantifica con la riduzione del prezzo di mercato di una percentuale presunta di circa il 15% che, rapportata al prezzo di vendita indicato nel contratto si ottiene un valore finale pari ad €. 316.250,00, che rapportato alla superficie di mq. 310 si ottiene un valore al mq. che si allinea ai valori sopra indicati di €.1020,16.

- Esaminati i valori O.M.I. tratti dall'Agenzia Delle Entrate, rilevati nel primo semestre del 2025 nel Comune di Lucca, Zona San Marco, con tipologia "Abitazione Civile" (C/2) a destinazione residenziale, con Stato Conservativo "Normale" sono emersi dei Valori di mercato al mq. che oscillano da un minimo di €/mq. 1.700,00 ad un massimo di €. 2.100,00.

- Fatte le dovute considerazioni e tenuto conto dei valori sopra indicati sia a corpo che al mq. il sottoscritto ritiene opportuno applicare un valore OMI prudente, pari ad €/mq. 1.600,00, leggermente inferiore al minimo, anche in vista di una possibile gara a base d'asta a beneficio della procedura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Lucca (LU) - Via Irino e Quirico Baccelli n. 80, piano T-1-2	310,14 mq	1.600,00 €/mq	€ 496.224,00	100,00%	€ 496.224,00
				Valore di stima:	€ 496.224,00

Valore di stima: € 496.224,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.979,00	€
Diritti di regolarizzazione planimetrie catastali	2.000,00	€

Valore finale di stima: € 392.000,00

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

Porcari, li 09/02/2026

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lucca (LU) - Via Irino e Quirico Baccelli n. 80, piano T-1-2
Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1, spettanti alla Sig.ra **** Omissis **** su un fabbricato composto da due appartamenti ed un garage, elevato su tre piani fuori terra, con loggiato e resede comune su tre lati delimitata da recinzione, posto in aderenza ad altra unità, con accesso carrabile e pedonale su Via Irino e Quirico Baccelli, n.80 frazione San Marco, Lucca.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 1259, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 105, Part. 1259, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 105, Part. 1259, Sub. 3, Categoria C6
Destinazione urbanistica: - Il fabbricato oggetto di perizia è presente nella cartografia del "Regolamento Urbanistico" all'interno della Zona Omogenea B come previsto dall'Art. 106 - Aree residenziali della città recente compatta - UR - Visionata la cartografia "Vincoli Paesaggistici e Catasto Incendi" e confrontata con il foglio di mappa, si evince che il fabbricato oggetto di stima non è compreso all'interno dei suddetti vincoli. - Preso in esame la cartografia del Piano Operativo, carta "QP.I - QP.II Quadro generale e di dettaglio delle previsioni: Città, centri e nuclei storici", si nota che il bene ricade all'interno del Territorio Urbanizzato (Art. 12 - Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificati) precisamente in area di Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente residenziali e miste (B) rientranti nell'Art. 31 - Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1). - Considerato la cartografia "QC VI Vincoli ambientali e igienico sanitari" si nota che l'edificio non rientra nelle suddette aree soggette a vincoli ed è escluso dal vincolo idrogeologico.

Prezzo base d'asta: € 392.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 61/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 392.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Via Irino e Quirico Baccelli n. 80, piano T-1-2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 1259, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 105, Part. 1259, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 105, Part. 1259, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	310,14 mq
Stato conservativo:	Da un primo esame visivo esterno ed interno al fabbricato si può attestare che l'immobile è ben conservato e mantenuto e non presenta infiltrazioni o stati di umidità discendente o ascendente che ne possono diminuire il pregio o l'appetibilità.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1, spettanti alla Sig.ra **** Omissis **** su un fabbricato composto da due appartamenti ed un garage, elevato su tre piani fuori terra, con loggiato e resede comune su tre lati delimitata da recinzione, posto in aderenza ad altra unità, con accesso carrabile e pedonale su Via Irino e Quirico Baccelli, n.80 frazione San Marco, Lucca.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo effettuato il 02.01.2026 l'abitazione era occupata dalla sig.ra **** Omissis **** con il coniuge, pertanto può dirsi libera.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia rendita vitalizia
Iscritto a Lucca il 23/02/2010
Reg. gen. 3119 - Reg. part. 627
Quota: 1/2
Importo: € 1.235.000,00
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 7,70 %
Rogante: Costantino Domenico
Data: 19/02/2010
N° repertorio: 97327
N° raccolta: 20891
Note: - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di rendita vitalizia, trascritta a Lucca il 23.02.2010 al n. di Reg. Part. 627 e Gen. 3.119, ai rogiti Notaio **** Omissis **** Rep. 97.327/20.891 a favore **** Omissis *** [REDACTED] contro **** Omissis **** [REDACTED] e **** Omissis **** [REDACTED] in qualità di Terzo Datore di Ipoteca, entrambi per i diritti di proprietà e la quota di 1/2 ciascuno ed insieme per l'intero, per un totale di €. 1.235.000,00 di cui capitale €. 200.000,00, da restituire in 30 anni, al tasso del 7,7% su un fabbricato censito in Comune di Lucca, Foglio, 105 Particella, 1.259 sub. 1, 2 e 3.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Lucca il 16/04/2024
Reg. gen. 6482 - Reg. part. 4956
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: - Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto a Lucca il 16.04.2024 al n. di Reg. Part. 4.956, Gen. 6.482, emesso dal Tribunale di Lucca, mediante Atto Giudiziario del 03.04.2024 Rep. 1.564, a favore **** Omissis *** [REDACTED] contro **** Omissis **** [REDACTED] per il diritto di proprietà e la quota pari all'intero 1/1 su un fabbricato censito in Comune di Lucca, Foglio, 105 Particella, 1.259 sub. 1, 2 e 3. Si evidenzia quanto riportato nel quadro D della nota "Il Pignoramento deve intendersi esteso anche alle parti comuni per legge, contratto e consuetudine, nonché a ogni accessorio e pertinenza"