TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Evangelisti Irene, nell'Esecuzione Immobiliare 129/2025 del R.G.E.

promossa da

[redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Partita IVA: [redacted]
[redacted]
[redacted]

contro

[redacted] ***impresa individuale***
Codice fiscale: [redacted]
Partita IVA: [redacted]
[redacted]
[redacted]

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lucca (LU) - Via Poveri Vecchi, 141 B, 55100 6
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Lucca (LU) - Via Poveri Vecchi, 141 C, 55100 6
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Lucca (LU) - Via Poveri Vecchi, 141 D, 55100 7
Lotto 1 8
Completezza documentazione ex art. 567 8
Titolarità 8
Confini 8
Consistenza 8
Cronistoria Dati Catastali 9
Dati Catastali 10
Precisazioni 11
Patti 11
Stato conservativo 11
Parti Comuni 11
Servitù, censo, livello, usi civici 11
Caratteristiche costruttive prevalenti 12
Stato di occupazione 13
Provenienze Ventennali 13
Formalità pregiudizievoli 14
Normativa urbanistica 15
Regolarità edilizia 17
Vincoli od oneri condominiali 21
Lotto 2 22
Completezza documentazione ex art. 567 22
Titolarità 22
Confini 22
Consistenza 22
Cronistoria Dati Catastali 23
Dati Catastali 24
Precisazioni 25
Patti 25
Stato conservativo 25
Parti Comuni 25

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

Servitù, censo, livello, usi civici ... 25
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 26
Stato di occupazione ... 27
Provenienze Ventennali ... 27
Formalità pregiudizievoli ... 28
Normativa urbanistica ... 29
Regolarità edilizia ... 31
Vincoli od oneri condominiali ... 35
Lotto 3 ... 36
Completezza documentazione ex art. 567 ... 36
Titolarità ... 36
Confini ... 36
Consistenza ... 36
Cronistoria Dati Catastali ... 37
Dati Catastali ... 38
Precisazioni ... 39
Patti ... 39
Stato conservativo ... 39
Parti Comuni ... 39
Servitù, censo, livello, usi civici ... 39
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 40
Stato di occupazione ... 41
Provenienze Ventennali ... 41
Formalità pregiudizievoli ... 42
Normativa urbanistica ... 43
Regolarità edilizia ... 45
Vincoli od oneri condominiali ... 49
Stima / Formazione lotti ... 50
STIMA CON METODICA DI COMPARAZIONE DEL MERCATO (MCA) ... 52
Lotto 1 ... 55
Lotto 2 ... 59
Lotto 3 ... 63
Riserve e particolarità da segnalare ... 67
Riepilogo bando d'asta ... 70
Lotto 1 ... 70
Lotto 2 ... 70
Lotto 3 ... 71
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 129/2025 del R.G.E. ... 72

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 452.000,00 72
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 452.000,00 72
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 440.000,00 73

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

INCARICO

All'udienza del 12/03/2026, la sottoscritta Geom. Evangelisti Irene, con studio in Via Tonelli, 61 - 55100 - Lucca (LU), email irene@studioevangelisti.net, PEC irene.evangelisti@geopec.it, Tel. 333 8441942, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lucca (LU) - Via Poveri Vecchi, 141 B, 55100
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Lucca (LU) - Via Poveri Vecchi, 141 C, 55100
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Lucca (LU) - Via Poveri Vecchi, 141 D, 55100



Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LUCCA (LU) - VIA POVERI VECCHI, 141 B, 55100

I diritti di 1/1 di proprietà su villetta a schiera centrale, in fabbricato di complessive 4 abitazioni e facente parte di più ampio complesso condominiale, sita nel comune di Lucca, Via dei Poveri Vecchi n. 141 B.

L'abitazione è composta da un appartamento elevato a tre piani, compresi seminterrato, terreno e sottotetto, e corredate da unità a garage e resede esclusiva sui due lati fronte e retro.

Vi si accede dalla Pubblica Via Poveri Vecchi, attraverso terreno a comune con altri beni.

L'abitazione si compone al piano terreno di resede antistante, loggia di accesso, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, che collega anche all'altra unità a garage, un bagno, altra stanza destinata a camera, portico e resede esclusiva sul retro.
Al piano primo destinato a soffitta si compone di tre locali, un bagno non autorizzato ed un vano tecnico per impianti, il tutto impropriamente destinato ad abitazione con finiture ed impianti analoghi all'abitazione principale del piano terreno, con altezze inferiori ai minimi di legge.
Al piano seminterrato, con doppio accesso dalla scala interna e da scala esterna, si compone di quattro locali destinati a cantina dei quali uno con predisposizione per cucina, oltre ad un ripostiglio e un bagno, anch'esso con finiture ed impianti coerenti con l'utilizzo residenziale.

Fanno inoltre corredo i rispettivi diritti di comunanza sul terreno di collegamento alla pubblica via, non oggetto della presente procedura esecutiva, nonché ogni diritto, accessorio, pertinenza, servitù attiva e passiva, uso e comunanza inerente all'unità immobiliare, derivante per legge, per destinazione o dal titolo costitutivo del condominio.

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.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LUCCA (LU) - VIA POVERI VECCHI, 141 C, 55100

I diritti di 1/1 di proprietà su villetta a schiera centrale, in fabbricato di complessive 4 abitazioni e facente parte di più ampio complesso condominiale, sita nel comune di Lucca, Via dei Poveri Vecchi n. 141 C.

L'abitazione è composta da un appartamento elevato a tre piani, compresi seminterrato, terreno e sottotetto, e corredate da unità a garage e resede esclusiva sui due lati fronte e retro.

Vi si accede dalla Pubblica Via Poveri Vecchi, attraverso terreno a comune con altri beni.

L'abitazione si compone al piano terreno di resede antistante, loggia di accesso, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, che collega anche all'altra unità a garage, un bagno, altra stanza destinata a camera, portico e resede esclusiva sul retro.
Al piano primo destinato a soffitta si compone di tre locali, un bagno non autorizzato ed un vano tecnico per impianti, il tutto impropriamente destinato ad abitazione con finiture ed impianti analoghi all'abitazione

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

principale del piano terreno, con altezze inferiori ai minimi di legge.
Al piano seminterrato, con doppio accesso dalla scala interna e da scala esterna, si compone di quattro locali destinati a cantina dei quali uno con predisposizione per cucina, oltre ad un ripostiglio e un bagno, anch'esso con finiture ed impianti coerenti con l'utilizzo residenziale.

Fanno inoltre corredo i rispettivi diritti di comunanza sul terreno di collegamento alla pubblica via, non oggetto della presente procedura esecutiva, nonché ogni diritto, accessorio, pertinenza, servitù attiva e passiva, uso e comunanza inerente all'unità immobiliare, derivante per legge, per destinazione o dal titolo costitutivo del condominio.

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.

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A LUCCA (LU) - VIA POVERI VECCHI, 141 D, 55100

I diritti di 1/1 di proprietà su villetta finale di schiera, in fabbricato di complessive 4 abitazioni e facente parte di più ampio complesso condominiale, sita nel comune di Lucca, Via dei Poveri Vecchi n. 141 D.

L'abitazione è composta da un appartamento elevato a tre piani, compresi seminterrato, terreno e sottotetto, e corredate da unità a garage e resede esclusiva su tre lati.

Vi si accede dalla Pubblica Via Poveri Vecchi, attraverso terreno a comune con altri beni.

L'abitazione si compone al piano terreno di ingresso in soggiorno, cucina, disimpegno, che collega anche all'altra unità a garage, un bagno, altra stanza destinata a camera, portico e resede esclusiva su tre lati.
Al piano primo destinato a soffitta si compone di tre locali, un bagno non autorizzato ed un vano tecnico per impianti, il tutto impropriamente destinato ad abitazione con finiture ed impianti analoghi all'abitazione principale del piano terreno, con altezze inferiori ai minimi di legge.
Al piano seminterrato, con accesso dalla scala interna, si compone di quattro locali destinati a cantina dei quali uno con predisposizione per cucina, oltre ad un ripostiglio e un bagno, anch'esso con finiture ed impianti coerenti con l'utilizzo residenziale.

Fanno inoltre corredo i rispettivi diritti di comunanza sul terreno di collegamento alla pubblica via, non oggetto della presente procedura esecutiva, nonché ogni diritto, accessorio, pertinenza, servitù attiva e passiva, uso e comunanza inerente all'unità immobiliare, derivante per legge, per destinazione o dal titolo costitutivo del condominio.

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.

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lucca (LU) - Via Poveri Vecchi, 141 B, 55100

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:

- [redacted] impresa individuale (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]
  Partita IVA: [redacted]

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

- [redacted] impresa individuale (Proprietà 1/1)

CONFINI

Le unità di cui al presente Lotto nel loro complesso confinano a Nord con i subalterni 5 e 6 del mappale 738, ad Est con il mappale 731 subalterno 1, Bene Comune Non Censibile, a Sud con i subalterni 1 e 2 del mappale 738, ad Ovest con il mappale 209; salvo se altri o meglio di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie Principale	74,30 mq	82,55 mq	1	82,55 mq	2,70 m	T
Cantine	120,38 mq	133,75 mq	0,6	80,25 mq	2,40 m	S1
Soffitta	93,24 mq	103,60 mq	0,4	41,44 mq	0,00 m	1
Portico	30,85 mq	30,85 mq	0,35	10,80 mq	0,00 m	T
Loggia	3,80 mq	3,80 mq	0,15	0,57 mq	0,00 m	T
Garage	16,91 mq	17,80 mq	0,5	8,90 mq	2,70 m	T
Resede Esclusiva	89,20 mq	89,20 mq	0,1	8,92 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**233,43 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**233,43 mq**		

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

Per la determinazione della Superficie Convenzionale si è adottato il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL), cui sono stati applicati gli indici mercantili dettati dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM), eventualmente personalizzati in base alle particolari caratteristiche del bene di cui trattasi.

Si precisa che le superfici nette, ove riportate, sono state determinate applicando una riduzione percentuale alle superfici lorde rilevate, in considerazione e quantificazione forfettaria delle murature presenti e dei loro spessori.

Trattandosi dei diritti di piena proprietà non risulta necessario esprimere un parere circa la comoda divisibilità del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Circa le intestazioni catastali dell'unità oggetto della Procedura, risulta quanto di seguito riportato.

Gli immobili risultano catastalmente intestati**, dal 22/04/2024** ad oggi:
- [redacted] c.f.: [redacted] (codice fiscale validato), per i diritti di 1/1 di Proprietà.

In precedenza, **dal 21/03/2017 al 22/04/2024**, risultavano catastalmente intestati al:
- DEMANIO DELLO STATO con sede in Roma (RM), c.f.: 97905320582 per i diritti di 1/1 di Proprietà;

e dal 01/07/2011 (costituzione) al 21/03/2027, al signor:
- [redacted] c.f.: [redacted] (codice fiscale errato), per i diritti di 1/1 di Proprietà.

L'area su cui è stato edificato il fabbricato (mappale 729) risultava in precedenza catastalmente intestata, dal **30/07/2010 al 17/09/2010**, al signor:

- [redacted] c.f.: [redacted] (codice fiscale validato), fino al 17/09/2010 per i diritti di 1/1 di Proprietà;

e ancor prima dal **16/06/2010 al 30/07/2010** ai signori:

- [redacted] c.f.: [redacted] per ½ di Proprietà;
- [redacted] c.f.: [redacted] per ½ di Proprietà.

Precedentemente il bene, all'epoca identificato dal mappale 211, risultava catastalmente intestato già **dal 31/12/1975** ai suddetti [redacted] e [redacted], come sopra specificato.

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

DATI CATASTALI

I beni oggetto del pignoramento sono identificati in Catasto Fabbricati di Lucca come segue:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	90	738	3		A3	10	7 vani	144 mq	668,81 €	S1-T-1	
	90	738	4		C6	10	15 mq	18 mq	63,52 €	T	

Lotto 1: in Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel Fg. 90:
- Particella 738 sub. 3, Via dei Poveri Vecchi, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 10, cons. vani 7, superficie catastale 144 mq, Escluse aree scoperte 144 mq, rendita € 668,81.
- **Particella 738 sub. 4**, Via dei Poveri Vecchi piano T, categoria C/6, classe 10, cons. 15 mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 63,52.

Dati di ultimo aggiornamento derivanti da Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie, in precedenza derivanti da Costituzione del 01/07/2011 prat. n. LU0121248 (n. 3367.1/2011).

L'area a comune con altri beni, non oggetto del pignoramento, è identificata in catasto fabbricati nel medesimo comune, foglio 90, particella 731 sub. 1, Bene Comune Non Censibile, dal 21/09/2010, resede comune ai mapp. 735, 736, 737, 733, 738 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8, mapp. 732 sub 3, 4, 5 e 6, mapp. 734 sub 1, 2 e 3.

L'area su cui insiste il fabbricato è identificata al Catasto Terreni del medesimo Comune nel foglio 90 particella 738, Ente Urbano di mq 1164 a partita speciale 1 e perciò esente da rendita.

Derivante da Tipo Mappale del 17/09/2010 prat. n. LU0164881 presentato il 16/09/2010 (n. 164881.1/2010), a soppressione delle particelle 720, 725, 726, 727 e **729 (suo precedente identificativo**), e variazione delle particelle 731, 732, 733, 734, 735, 736 e 737.
La particella 729 a sua volta derivante da Frazionamento del 16/06/2010 prat. n. LU0111561 presentato il 15/06/2010 (n. 111561.1/2010), a soppressione dei mappali **211 (suo precedente identificativo**) e 377, e variazione dei mappali 466, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 730 e 731.
La particella 211 derivante dal Tipo Mappale del 22/01/2010 prat. n. LU0010542 ist. 9554/10 (n. 1057.1/1987) a variazione inoltre della particella 466, e originariamente derivante da impianto meccanografico del 13/09/1974.

Corrispondenza catastale
Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti si evidenziano alcune differenze che di seguito si riportano sinteticamente:
- Al piano primo è presente un servizio igienico non raffigurato in planimetria;
- Le altezze indicate in planimetria sono incomplete;
- Al piano seminterrato è presente una predisposizione degli impianti per la realizzazione di una cucina;
- Manca la dicitura rappresentante la "resede esclusiva" posta sul retro del fabbricato;
- E' rappresentata erroneamente e senza dicitura la sagoma della resede comune alle unità subb. 3 e 4 sul fronte del fabbricato;

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

Oltre ad altre imprecisioni grafiche non rilevanti ai fini censuari quali ad esempio la freccia di percorrenza delle scale di collegamento tra i piani.

Non sono presenti differenze tra lo stato di fatto e l'Elaborato Planimetrico con Elenco dei Subalterni agli atti del Catasto per le unità presenti nel presente Lotto 1, ad eccezione di quanto segue:
- mancata indicazione di alcuni confini;
- la resede fronte fabbricato è di fatto a comune tra il sub. 3 e il sub. 4 (l'attuale rappresentazione interclude graficamente il sub. 4);
- manca l'indicazione degli accessi alle unità dalle parti esterne;
- manca la rappresentazione delle scale ai piani seminterrato e primo.

La sagoma rappresentata nell'Estratto di Mappa Catastale non presenta differenze di rilievo rispetto alla situazione riscontrata al momento del sopralluogo.

Ove le differenze riscontrate producano modifiche dei dati censuari dell'unità immobiliare, l'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento degli atti a propria cura ed onere.

Gli attuali dati catastali corrispondono a quanto indicato all'interno dell'atto di Pignoramento e relativa Nota di Trascrizione.

PRECISAZIONI

Niente da segnalare ad eccezione di quanto segnalato negli specifici capitoli di relazione.

PATTI

Niente da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta internamente in buono stato, priva di segni d'uso poiché disabitata dal 2012 dopo la sua costruzione, ma presenta esternamente il deperimento degli infissi in legno dovuto all'esposizione alle intemperie.

PARTI COMUNI

La resede di accesso dalla pubblica via risulta a comune con le altre unità del fabbricato così come l'area di parcheggio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla cartografia della Regione Toscana relativa agli usi civici:
(https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html)

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

si evince una velatura color arancione estesa su tutto il territorio comunale di Lucca, per il quale non risulta in corso alcuna istruttoria.

Il sito precisa che ulteriori informazioni possono essere richieste presso i competenti uffici, rimandando al collegamento con la Struttura sovraordinata della DIREZIONE AGRICOLTURA E SVILUPPO RURALE - SETTORE ATTIVITA' GESTIONALE IN AGRICOLTURA SUL LIVELLO TERRITORIALE DI SIENA E GROSSETO. GESTIONE DELLA PROGRAMMAZIONE LEADER. USI CIVICI.
(Competenze: PROGRAMMAZIONE LEADER NELL'AMBITO DEL PSR E RAPPORTI CON I GAL. USI CIVICI. PROGETTI EUROPEI ED INTERNAZIONALI PER LO SVILUPPO RURALE. GESTISCE GLI UFFICI REGIONALI DELL'AGRICOLTURA PRESENTI SUL TERRITORIO DELLE PROVINCE DI SIENA E GROSSETO ASSICURANDO CHE TUTTE LE ATTIVITA' ISTRUTTORIE, DI AUTORIZZAZIONE E CONTROLLO SIANO SVOLTE IN CONFORMITA' AGLI INDIRIZZI DELLA GIUNTA REGIONALE.)

Sono presenti servitù reciproche derivanti dalla costruzione del complesso immobiliare con criterio di unitarietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è realizzato in struttura mista in muratura e cemento armato, con solai in latero-cemento, copertura in laterizio e gronda in legno e laterizio.

l'esterno del fabbricato è in parte pavimentato ed in parte a giardino con recinzione in metallo e sottostante muretto in cls e soglia di pietra. Le facciate necessitano di tinteggiatura in alcune porzioni.

Dispone di scale interne in cemento armato con scalini in marmo, tramezzi in laterizio, intonaci interni ed esterni tradizionali a civile.

I pavimenti nell'abitazione sono in grès al piano terreno, in grès effetto legno ai piani seminterrato e primo.

Gli infissi esterni, persiane in legno con stecche regolabili, sono rovinati dall'esposizione a sole e acqua che senza ordinaria manutenzione ha portato all'ammaloramento in vari punti.

Gli infissi interni in legno sono dotati di vetrocamera, le porte interne sono in legno e il portoncino d'ingresso è blindato.

Al piano seminterrato sono presenti, in alcuni punti segni di umidità di risalita con efflorescenze, in altri segni dovuti a possibile infiltrazione o ponti termici. Al piano soffitta in corrispondenza di alcuni lucernai ci sono leggeri segni di percolamento di acqua.

Salvo quanto specificato circa gli infissi esterni l'unità è in buono stato di manutenzione, gode di buona luminosità interna, esposizione ed affacci sui due lati Est ed Ovest.

Il bagno al piano terreno è accessoriato con dotazione standard a ceramica sospesa, rivestimenti in gres, doccia mosaico e pietra (senza vetri), termoarredo (scaldasalviette).
Il bagno al piano seminterrato dispone di sanitari a terra, doccia con piatto-doccia (senza vetri) e rivestimenti in gres.
Il bagno al piano primo dispone di doccia e vasca idromassaggio, rivestito in grès, con termoarredo e sanitari sospesi.

Dispone di predisposizione per cucina al piano terreno con scarico cappa di aspirazione a soffitto e presa UNI-CIG.

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

E' presente la predisposizione di una seconda cucina al piano seminterrato, oltre alla predisposizione degli scarichi per una lavanderia. Le prese d'aria del piano seminterrato non risultano dimensionate a norma di legge.

Le finiture dei tre piani dell'abitazione sono tutte riconducibili ai locali abitativi principali anche se i piani seminterrato e primo non hanno le altezze previste dal D.M. 05/07/1975. Anche il locale a garage ha le medesime finiture dell'abitazione e sembrerebbe predisposto per essere utilizzato come seconda camera, con le prese elettriche a distanza tipica per i letti matrimoniali.

L'abitazione dispone inoltre di riscaldamento sotto pavimento, impianto citofono con video, predisposizione per impianto di climatizzazione (presenti i gruppi esterni), predisposizione per impianto d'allarme.
Le utenze dell'abitazione risultano tutte disattivate poiché l'immobile è disabitato dai tempi della sua costruzione.
Presente comunque l'allaccio a rete elettrica, gas, idrica e fognaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da cose e persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

ATTUALE PROPRIETARIO

All'attuale proprietario signor [redacted] c.f.: [redacted] in qualità di titolare dell'omonima **impresa individuale** "[redacted]" con sede in [redacted] P.Iva: [redacted] è pervenuta la piena proprietà dei beni in ordine a **Sentenza di Revoca della Corte di Appello di Genova** n. 908 del 22/07/2024, trascritta a Lucca in data 18/10/2024 ai nn. reg. part. 1971 e reg. gen. 17388.

Tale sentenza andava ad annullare gli effetti del precedente atto giudiziario di Confisca dei beni, emesso dalla Corte d'Appello di Firenze, n. 4279/2016 del 21/03/2017, trascritto a Lucca in data 04/12/2019 ai nn. reg. part. 13731 e reg. gen. 19291, che trasferiva la Proprietà in capo al Demanio dello Stato.

PRECEDENTE PROPRIETARIO

Ancor prima, con **atto atipico di permuta** ai rogiti del Notaio Giuseppe Losito di Lucca, del 30/07/2010, repertorio 73461, raccolta 22926, trascritto a Lucca in data 03/08/2010 ai nn. reg. part. 8866 e reg. gen. 13973, il signor [redacted] c.f.: [redacted] non in proprio ma in qualità di titolare **dell'impresa individuale** "[redacted]" con sede in [redacted] P.Iva: [redacted] acquistava:
- la piena proprietà sui terreni identificati nel foglio 90, mappali 720 e 729;
- i diritti di 5/7 su viabilità identificata nel foglio 90, mappali 728 e 731;

dai signori [redacted] c.f.: [redacted] e [redacted] c.f.: [redacted]

Il signor [redacted] al tempo del rogito celibe, risulta in seguito unito in matrimonio con regime patrimoniale di separazione dei beni, come risulta dall'allegato Estratto per riassunto degli atti di Matrimonio rilasciato dal [redacted]

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

Ai danti causa di [redacted] il bene, all'epoca identificato dal mappale 211, pervenne come di seguito riportato:
- **Compravendita** ai rogiti Notaio Gino Velani di Lucca in data 31/12/1975 repertorio 173904 e raccolta 16785, trascritto a Lucca in data 03/01/1976 ai nn. reg. part. 43 e reg. gen. 53.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 24/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

TRAS. 12799/2025 – Pignoramento per atto esecutivo emesso dagli Ufficiali Giudiziari Tribunale di Lucca in data 24/09/2025 al n. 4342 di rep., trascritto a Lucca in data 14/10/2025 ai nn. reg. part. 12799 e reg. gen. 16994.

A favore di [redacted] con sede in [redacted] c.f.: [redacted]

Contro [redacted] c.f.: [redacted] per la quota di 1/1 di Proprietà.

La formalità è riferita, tra l'altro, alla quota di 1/1 di Proprietà dei beni di cui al presente Lotto, identificati catastalmente nel Comune di Lucca, foglio 90, mappale 738, subb. 3 e 4.

TRAS. 11482/2012 – Sequestro preventivo – ordinanza applicazione misure cautelari per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Lucca in data 16/11/2012 al n. 3919 di rep., trascritto a Lucca in data 28/11/2012 ai nn. reg. part. 1142 e reg. gen. 15967.

A favore di TRIBUNALE DI LUCCA. con sede in Lucca (LU), c.f.: 80005970464.

Contro [redacted] c.f.: [redacted] per la quota di 1/1 di Proprietà.

La formalità è riferita, tra l'altro, alla quota di 1/1 di Proprietà dei beni di cui al presente Lotto, identificati catastalmente nel Comune di Lucca, foglio 90, mappale 738, subb. 3 e 4.

Iscrizioni

ISCR. 3999/2010 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto pubblico ai rogiti Notaio Giuseppe Losito di Lucca del 19/11/2010 rep. 73686/23105, iscritta a Lucca in data 23/11/2010 ai nn. reg. part. 3999 e reg. gen. 19938.

Importo totale ipoteca € 2.000.000,00, di cui in linea capitale €1.000.000,00 con durata anni 11.

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. con sede in Lucca (LU), c.f.:01460540469.

Contro [redacted] c.f.: [redacted] per la quota di 1/1 di Proprietà.

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di Proprietà sul terreno all'epoca identificato dal mappale 729, sul quale è stato edificato il fabbricato comprendente, tra l'altro, i beni di cui al presente Lotto, identificati catastalmente nel Comune di Lucca, foglio 90, mappale 738, subb. 3 e 4.

Successive annotazioni all'iscrizione:
- Ann. 761 del 18/03/2001 per Erogazione parziale;
- Ann. 1352 del 12/05/2011 per Erogazione parziale;
- Ann. 2327 del 07/09/2011 per Restrizione di beni involgente beni di terzi non oggetto della procedura;
- Ann. 2439 del 23/09/2011 per Erogazione a saldo;
- Ann. 46 del 05/01/2012 per Atto di proroga di preammortamento di mutuo.

Oneri di cancellazione

Non è possibile preventivare gli oneri di cancellazione e/o restrizione dei beni ipotecati, perché gli importi di imposte e tasse dipendono dal prezzo di aggiudicazione dei beni.

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Piano Strutturale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 39 del 24 Aprile 2017, pubblicato sul BURT n° 26 del 28 Giugno 2017 ed al Piano Operativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 109 del 15 Ottobre 2024, pubblicato sul BURT n° 46 del 13 Novembre 2024 e successive varianti, come da allegato **Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune** di Lucca in data 22/04/2026, risulta quanto segue:
- L'immobile al foglio 90, particella 738, interseca totalmente le zone del Piano Operativo vigente come **Territorio Urbanizzato in Zona B2** - Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali, normati dall'art. 32;
- L'immobile al foglio 90, particella 738, ricade totalmente in **area vincolata da Vincolo Paesaggistico** - Art. 136 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, DL 42/2004.

NORME TECNICHE DI GESTIONE E ATTUAZIONE

QP.IV aggiornato alla variante n.3/2025

Art. 32. Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2)
1. Definizione. Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come “Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali”, degli Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista (riconducibili ai morfotipi a “pavillonaire” - TR5, a tipologie miste - TR6, sfrangiati di margine - TR7, del PIT/PPR). Tali tessuti caratterizzano la crescita contemporanea soprattutto in corrispondenza delle radiali storiche, secondo una formazione dei tessuti per ispessimento dell’impianto lungo strada, a geometria variabile e non regolare, con criticità del disegno di impianto e deficit di spazi pubblici.
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. 40, per ogni UI esistente, e comunque non superiore a mq. 80 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

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

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 20% 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 40% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.
Le "addizioni volumetriche" sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO.
Nei casi di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 10,50. In alternativa è ammessa un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" o degli edifici ad essa aderenti.
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. 80 per ogni UI esistente, e comunque non superiore a 160 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.

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Lucca, ed esaminata la documentazione fornita dall'ufficio competente a seguito di formale richiesta di accesso agli atti trasmessa in data 27/04/2026, la sottoscritta riscontrava quanto di seguito riportato.

Il fabbricato comprendente l'unità oggetto della procedura risulta **originariamente edificato in ordine a:**
- Permesso di Costruire n. 194 del 11/06/2007, in positivo esito alla domanda n. 2953 del 23/12/2005, a nome dei Sigg. [redacted] e [redacted] per la "costruzione di residenze composte da n.. 7 unità ad uso abitativo";

ed è **successivamente** stato oggetto di:
- **Autorizzazione Ambientale n. 474 del 20/10/2011;**
- Ulteriore **Permesso di Costruire n. 101 del 30/05/2011** per modifiche e completamento del PdC 194/2007;
- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 91 del 22/11/2023** per "modifiche interne ed esterne ai fabbricati "B e D", autorizzati con P.C. n° 101/2011, modifica nelle sistemazioni esterne e realizzazione di recinzioni".

Risulta il Deposito del progetto al **Genio Civile** al n. 11435 del 08/06/2010, con successiva variante 11435 del 22/07/2010 e seconda variante del 13/12/2011.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità
Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati e documenti allegati ai suddetti titoli edilizi rintracciati sono emerse le seguenti differenze:

- sia per quanto riguarda il piano seminterrato che il piano primo del fabbricato, rispettivamente autorizzati a cantine e soffitte, sono state realizzate finiture ed impianti analoghi a quelli dell'abitazione principale (piano terreno);
- al piano seminterrato è presente la predisposizione per una cucina, non autorizzata;
- al piano primo è stato realizzato un bagno, non autorizzato;
- alcune misure differiscono da quanto indicato, rimanendo comunque entro le tolleranze di legge.

Quanto ai prospetti, non sono state rilevate differenze rispetto agli elaborati acquisiti, fatta eccezione per:
- la presenza delle canne fumarie non rappresentate negli elaborati;
- l'infisso del garage, rappresentato graficamente a due ante;
- differente sagoma di alcune finestre sul lato Est;
- la mancata rappresentazione dei discendenti.

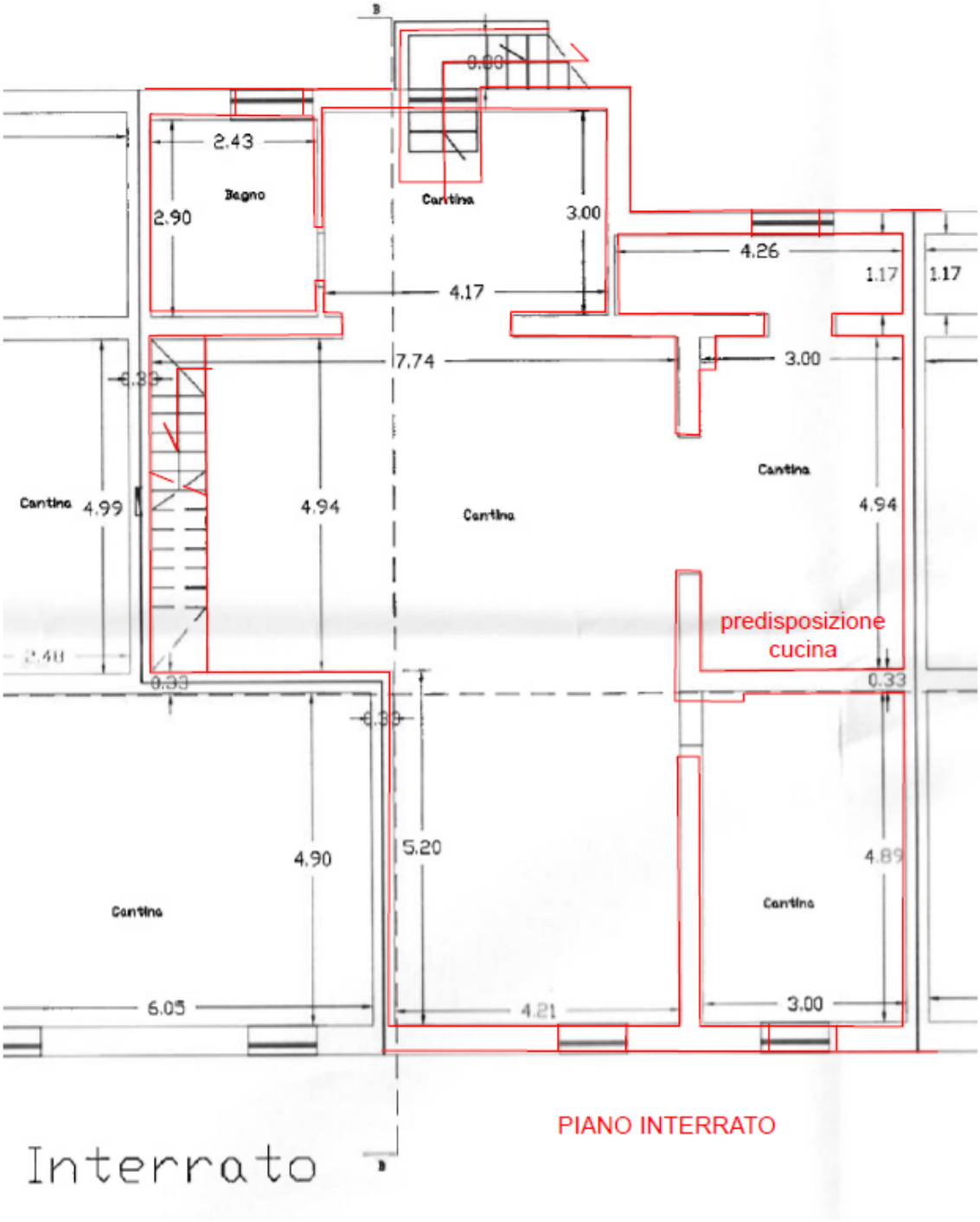
Non è presente certificato di Abitabilità.
Non è stato reperito il certificato di Attestazione di Prestazione Energetica "APE" relativo all'unità immobiliare.
Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura ed onere alla eventuale regolarizzazione procedendo alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire la procedura di sanatoria o fiscalizzazione in base alle vigenti normative.
Dei relativi oneri è stato tenuto conto nella valutazione per comparazione delle caratteristiche tra il soggetto di stima ed i beni comparabili.

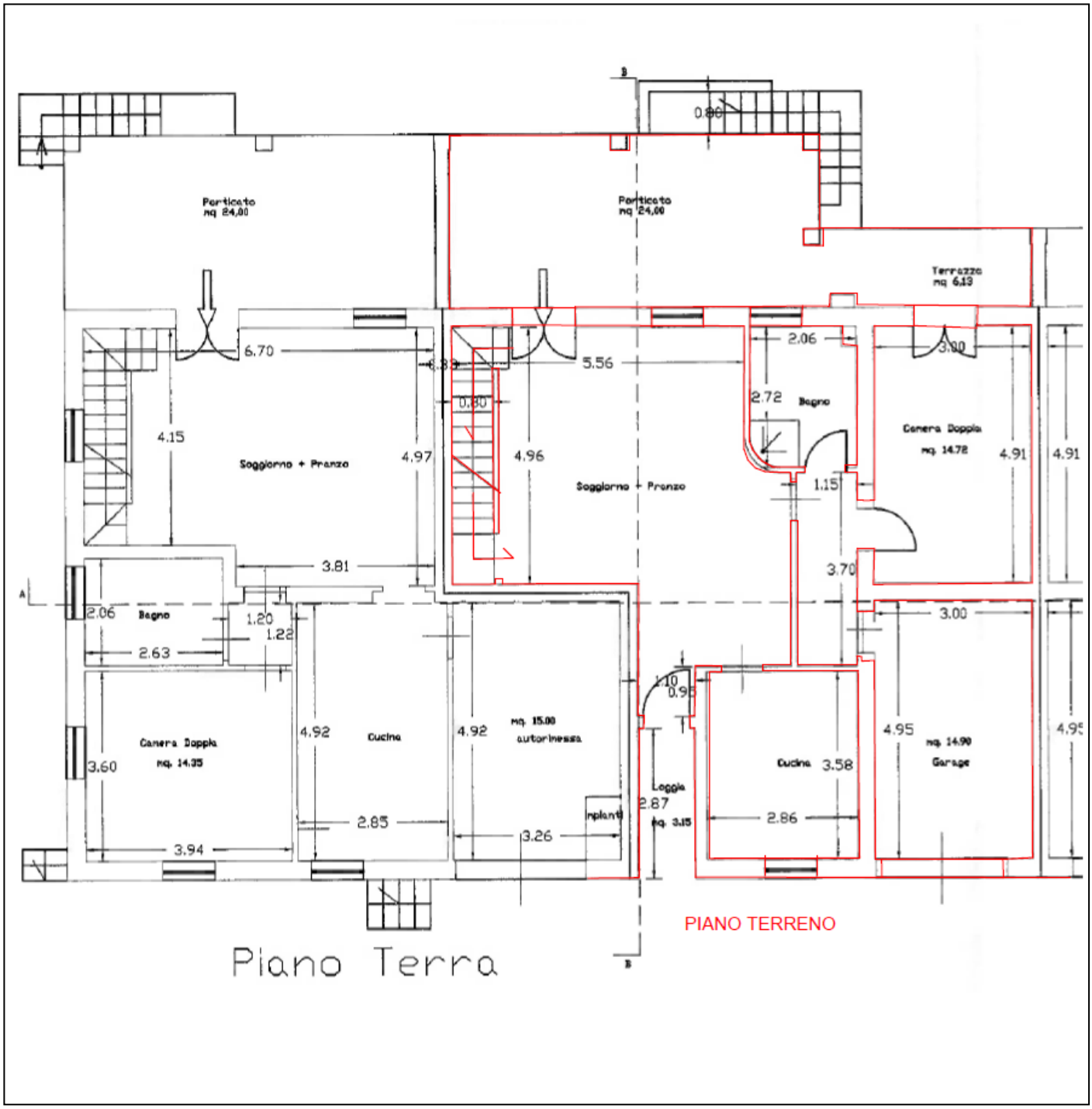
Il tutto è riscontrabile **nell'allegato 1 Documentazione Fotografica e nell'allegato 3 Rilievo e Restituzione grafica** rappresentante la sovrapposizione tra l'ultimo titolo edilizio ed il rilievo effettuato dalla scrivente (in rosso), che si riportano in estratto di seguito.

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

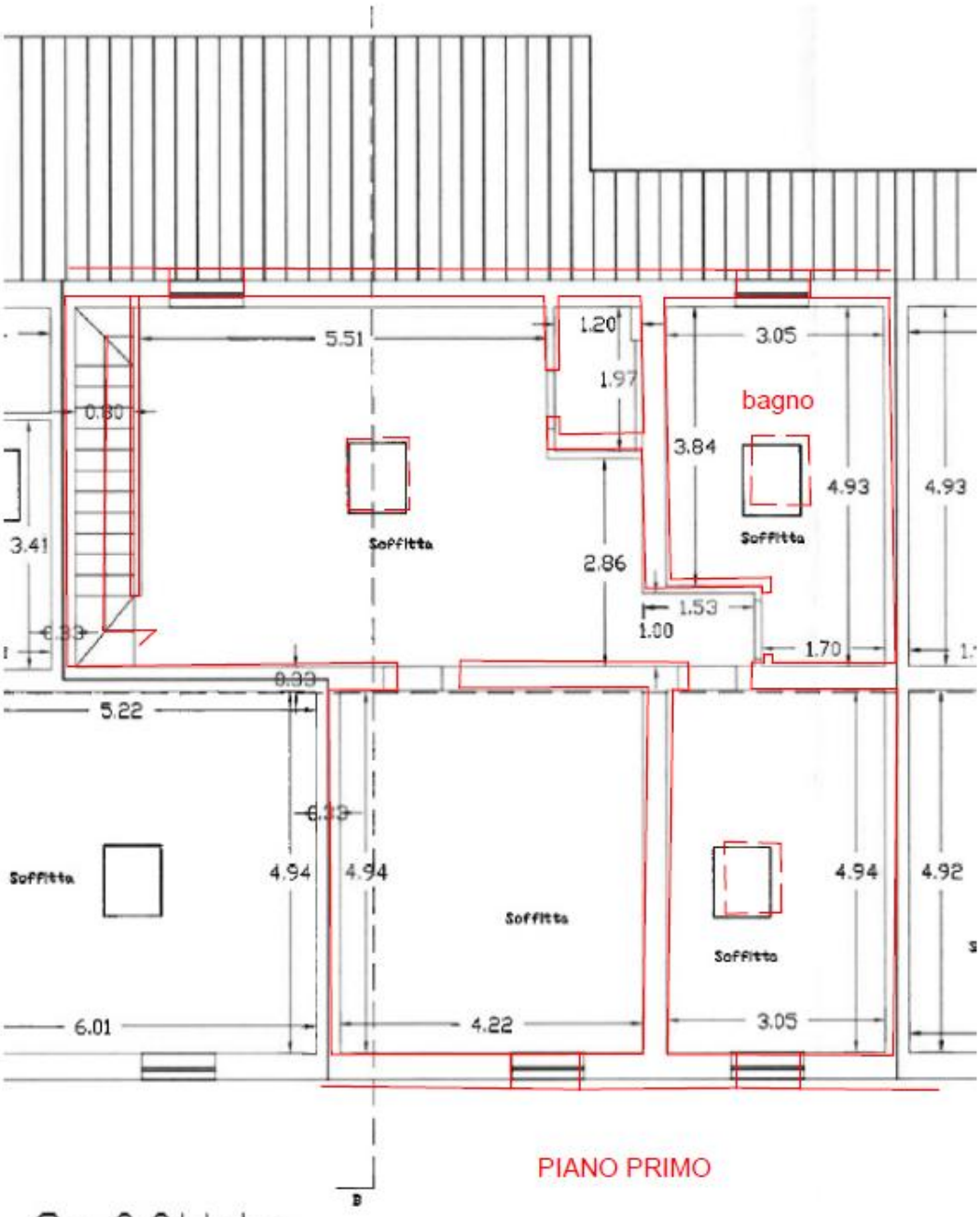
LOTTO 1



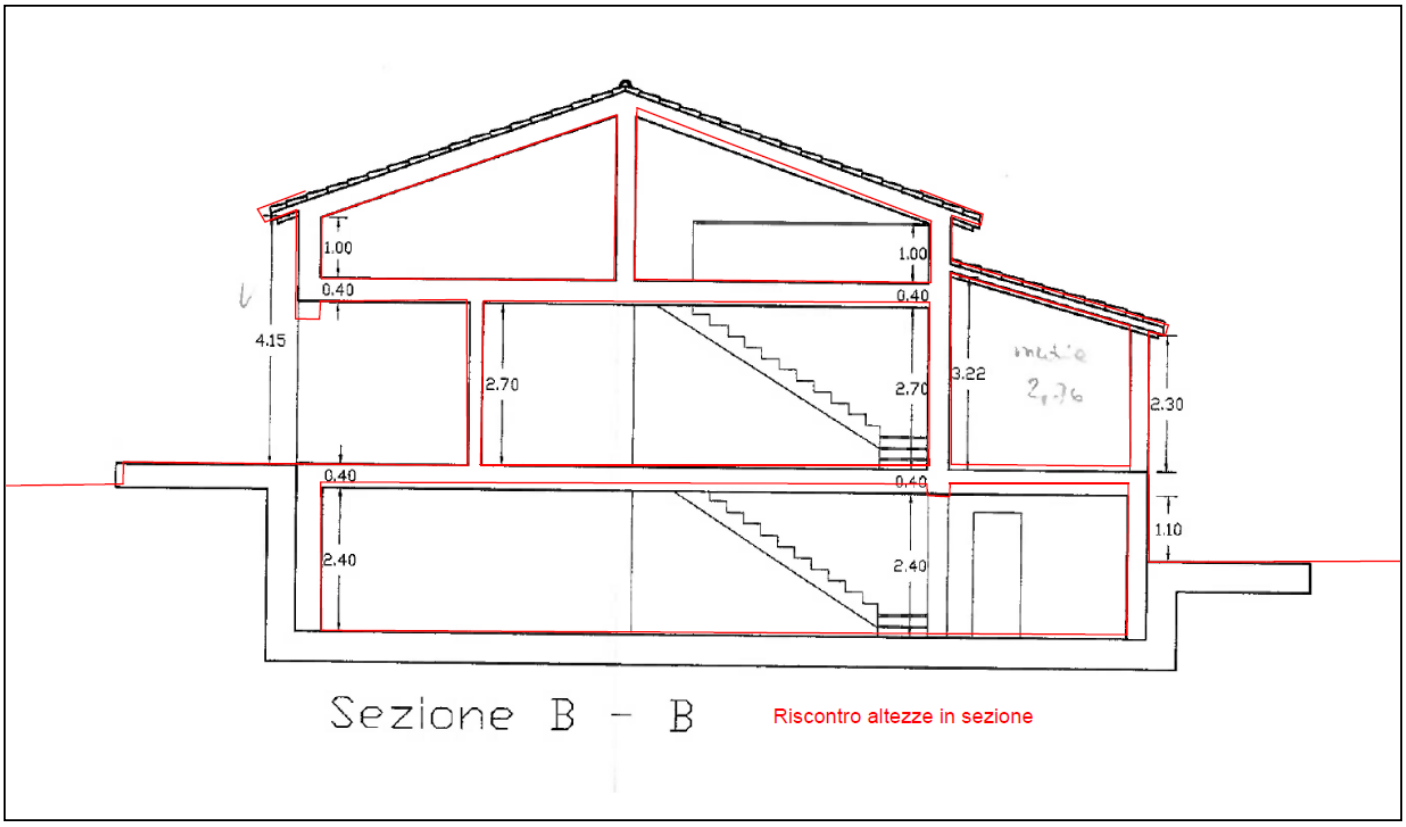
Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1



Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1



Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dai bilanci del Condominio "Alba Chiara", di cui i beni del presente lotto fanno parte, forniti dall'Amministrazione Condominiale risulta la seguente situazione in capo all'Esecutata (attualmente titolare della quota di tre/settimi corrispondenti **complessivamente ai beni di cui ai lotti 1, 2 e 3**).

Quanto al Bilancio **Consuntivo dal 04/10/2024 al 03/10/2025**, risulta in debito a saldo della cifra di € 1.309,38 relativi alle Spese Varie di conto corrente, Manutenzione delle Parti Comuni (Manutenzione del verde, manutenzioni elettriche), Spese Acqua e Corrente Elettrica;

Da **Bilancio Preventivo dal 04/10/2025 al 03/10/2026** sono previste Spese Generali, Spese di Manutenzione delle Parti Comuni (Manutenzione del verde, Pulizia e stasatura condotti fognari, manutenzioni elettriche), Spese Acqua e Corrente Elettrica, per un totale di € 1.309,38, che vanno a sommarsi al debito residuo degli anni precedenti per **un totale di € 2.054,41 (debito per la quota di tre/settimi e perciò complessivamente per i tre Lotti).**

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Lucca (LU) - Via Poveri Vecchi, 141 C, 55100

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:

- [redacted] impresa individuale (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]
  Partita IVA: [redacted]

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

- [redacted] impresa individuale (Proprietà 1/1)

CONFINI

Le unità di cui al presente Lotto nel loro complesso confinano a Nord con i subalterni 7 e 8 del mappale 738, ad Est con il mappale 731 subalterno 1, Bene Comune Non Censibile, a Sud con i subalterno 3 e 4 del mappale 738, ad Ovest con il mappale 209; salvo se altri o meglio di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie Principale	73,70 mq	81,90 mq	1	81,90 mq	2,70 m	T
Cantine	120,82 mq	134,25 mq	0,6	80,55 mq	2,40 m	S1
Soffitta	92,97 mq	103,30 mq	0,4	41,32 mq	0,00 m	1
Portico	30,00 mq	30,00 mq	0,35	10,50 mq	0,00 m	T
Loggia	4,60 mq	4,60 mq	0,15	0,69 mq	0,00 m	T
Garage	16,91 mq	17,80 mq	0,5	8,90 mq	2,70 m	T
Resede Esclusiva	88,50 mq	88,50 mq	0,1	8,85 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**232,71 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**232,71 mq**		

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

Per la determinazione della Superficie Convenzionale si è adottato il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL), cui sono stati applicati gli indici mercantili dettati dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM), eventualmente personalizzati in base alle particolari caratteristiche del bene di cui trattasi.

Si precisa che le superfici nette, ove riportate, sono state determinate applicando una riduzione percentuale alle superfici lorde rilevate, in considerazione e quantificazione forfettaria delle murature presenti e dei loro spessori.

Trattandosi dei diritti di piena proprietà non risulta necessario esprimere un parere circa la comoda divisibilità del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Circa le intestazioni catastali dell'unità oggetto della Procedura, risulta quanto di seguito riportato.

Gli immobili risultano catastalmente intestati**, dal 22/04/2024** ad oggi:
- [redacted] c.f.: [redacted] (codice fiscale validato), per i diritti di 1/1 di Proprietà.

In precedenza, **dal 21/03/2017 al 22/04/2024**, risultavano catastalmente intestati al:
- DEMANIO DELLO STATO con sede in Roma (RM), c.f.: 97905320582 per i diritti di 1/1 di Proprietà;

e dal 01/07/2011 (costituzione) al 21/03/2027, al signor:
- [redacted] c.f.: [redacted] (codice fiscale errato), per i diritti di 1/1 di Proprietà.

L'area su cui è stato edificato il fabbricato (mappale 729) risultava in precedenza catastalmente intestata, dal **30/07/2010 al 17/09/2010**, al signor:

- [redacted] c.f.: [redacted] (codice fiscale validato), fino al 17/09/2010 per i diritti di 1/1 di Proprietà;

e ancor prima dal **16/06/2010 al 30/07/2010** ai signori:

- [redacted] c.f.: [redacted] per ½ di Proprietà;
- [redacted] c.f.: [redacted] per ½ di Proprietà.

Precedentemente il bene, all'epoca identificato dal mappale 211, risultava catastalmente intestato già **dal 31/12/1975** ai suddetti [redacted] e [redacted], come sopra specificato.

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

DATI CATASTALI

I beni oggetto del pignoramento sono identificati in Catasto Fabbricati di Lucca come segue:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	90	738	5		A3	10	7 vani	146 mq	668,81 €	S1-T-1	
	90	738	6		C6	10	15 mq	18 mq	63,52 €	T	

Lotto 2: in Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel Fg. 90:
- Particella 738 sub. 5, Via dei Poveri Vecchi, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 10, cons. vani 7, superficie catastale 146 mq, Escluse aree scoperte 146 mq, rendita € 668,81.
- Particella 738 sub. 6, Via dei Poveri Vecchi, piano T, categoria C/6, classe 10, cons. 15 mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 63,52.

Dati di ultimo aggiornamento derivanti da Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie, in precedenza derivanti da Costituzione del 01/07/2011 prat. n. LU0121248 (n. 3367.1/2011).

L'area a comune con altri beni, non oggetto del pignoramento, è identificata in catasto fabbricati nel medesimo comune, foglio 90, particella 731 sub. 1, Bene Comune Non Censibile, dal 21/09/2010, resede comune ai mapp. 735, 736, 737, 733, 738 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8, mapp. 732 sub 3, 4, 5 e 6, mapp. 734 sub 1, 2 e 3.

L'area su cui insiste il fabbricato è identificata al Catasto Terreni del medesimo Comune nel foglio 90 particella 738, Ente Urbano di mq 1164 a partita speciale 1 e perciò esente da rendita.

Derivante da Tipo Mappale del 17/09/2010 prat. n. LU0164881 presentato il 16/09/2010 (n. 164881.1/2010), a soppressione delle particelle 720, 725, 726, 727 e **729 (suo precedente identificativo),** e variazione delle particelle 731, 732, 733, 734, 735, 736 e 737.
La particella 729 a sua volta derivante da Frazionamento del 16/06/2010 prat. n. LU0111561 presentato il 15/06/2010 (n. 111561.1/2010), a soppressione dei mappali **211 (suo precedente identificativo)** e 377, e variazione dei mappali 466, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 730 e 731.
La particella 211 derivante dal Tipo Mappale del 22/01/2010 prat. n. LU0010542 ist. 9554/10 (n. 1057.1/1987) a variazione inoltre della particella 466, e originariamente derivante da impianto meccanografico del 13/09/1974.

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti si evidenziano alcune differenze che di seguito si riportano sinteticamente:
- Al piano primo è presente un servizio igienico non raffigurato in planimetria;
- Le altezza indicate in planimetria sono incomplete;
- Al piano seminterrato è presente una predisposizione degli impianti per la realizzazione di una cucina;
- Manca la dicitura rappresentante la "resede esclusiva" posta sul retro del fabbricato;
- E' rappresentata erroneamente e senza dicitura la sagoma della resede comune alle unità subb. 5 e 6 sul fronte del fabbricato;

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

oltre ad altre imprecisioni grafiche non rilevanti ai fini censuari quali ad esempio la freccia di percorrenza delle scale di collegamento tra i piani.

Sono presenti alcune differenze tra lo stato di fatto e l'Elaborato Planimetrico con Elenco dei Subalterni agli atti del Catasto per le unità presenti nel presente Lotto 2, come di seguito riportato:
- nell'elaborato planimetrico il subalterno 6 è erroneamente indicato come "sub. 5";
- mancata indicazione di alcuni confini;
- la resede fronte fabbricato è di fatto a comune tra il sub. 5 e il sub. 6 (l'attuale rappresentazione interclude graficamente il sub. 6);
- manca l'indicazione degli accessi alle unità dalle parti esterne;
- manca la rappresentazione delle scale ai piani seminterrato e primo.

La sagoma rappresentata nell'Estratto di Mappa Catastale non presenta differenze di rilievo rispetto alla situazione riscontrata al momento del sopralluogo.

Ove le differenze riscontrate producano modifiche dei dati censuari dell'unità immobiliare, l'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento degli atti a propria cura ed onere.

Gli attuali dati catastali corrispondono a quanto indicato all'interno dell'atto di Pignoramento e relativa Nota di Trascrizione.

PRECISAZIONI

Niente da segnalare ad eccezione di quanto segnalato negli specifici capitoli di relazione.

PATTI

Niente da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta internamente in buono stato, priva di segni d'uso poiché disabitata dal 2012 dopo la sua costruzione, ma presenta esternamente il deperimento degli infissi in legno dovuto all'esposizione alle intemperie.

PARTI COMUNI

La resede di accesso dalla pubblica via risulta a comune con le altre unità del fabbricato così come l'area di parcheggio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla cartografia della Regione Toscana relativa agli usi civici:

https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

si evince una velatura color arancione estesa su tutto il territorio comunale di Lucca, per il quale non risulta in corso alcuna istruttoria. Il sito precisa che ulteriori informazioni possono essere richieste presso i competenti uffici, rimandando al collegamento con la Struttura sovraordinata della DIREZIONE AGRICOLTURA E SVILUPPO RURALE - SETTORE ATTIVITA' GESTIONALE IN AGRICOLTURA SUL LIVELLO TERRITORIALE DI SIENA E GROSSETO. GESTIONE DELLA PROGRAMMAZIONE LEADER. USI CIVICI.
(Competenze: PROGRAMMAZIONE LEADER NELL'AMBITO DEL PSR E RAPPORTI CON I GAL. USI CIVICI. PROGETTI EUROPEI ED INTERNAZIONALI PER LO SVILUPPO RURALE. GESTISCE GLI UFFICI REGIONALI DELL'AGRICOLTURA PRESENTI SUL TERRITORIO DELLE PROVINCE DI SIENA E GROSSETO ASSICURANDO CHE TUTTE LE ATTIVITA' ISTRUTTORIE, DI AUTORIZZAZIONE E CONTROLLO SIANO SVOLTE IN CONFORMITA' AGLI INDIRIZZI DELLA GIUNTA REGIONALE.)

Sono presenti servitù reciproche derivanti dalla costruzione del complesso immobiliare con criterio di unitarietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è realizzato in struttura mista in muratura e cemento armato, con solai in latero-cemento, copertura in laterizio e gronda in legno e laterizio.

l'esterno del fabbricato è in parte pavimentato ed in parte a giardino con recinzione in metallo e sottostante muretto in cls e soglia di pietra. Le facciate necessitano di tinteggiatura in alcune porzioni.

Dispone di scale interne in cemento armato con scalini in marmo, tramezzi in laterizio, intonaci interni ed esterni tradizionali a civile.

I pavimenti nell'abitazione sono in grès al piano terreno, in grès effetto legno ai piani seminterrato e primo.

Gli infissi esterni, persiane in legno con stecche regolabili, sono rovinati dall'esposizione a sole e acqua che senza ordinaria manutenzione ha portato all'ammaloramento in vari punti.

Gli infissi interni in legno sono dotati di vetrocamera, le porte interne sono in legno e il portoncino d'ingresso è blindato.

Al piano seminterrato sono presenti, in alcuni punti segni di umidità di risalita con efflorescenze, in altri segni dovuti a possibile infiltrazione o ponti termici. Al piano soffitta in corrispondenza di alcuni lucernai ci sono leggeri segni di percolamento di acqua.

Salvo quanto specificato circa gli infissi esterni l'unità è in buono stato di manutenzione, gode di buona luminosità interna, esposizione ed affacci sui due lati Est ed Ovest.

Il bagno al piano terreno è accessoriato con dotazione standard a ceramica sospesa, rivestimenti in gres, doccia mosaico e pietra (senza vetri), termoarredo (scaldasalviette).
Il bagno al piano seminterrato dispone di sanitari a terra, doccia con piatto-doccia (senza vetri) e rivestimenti in gres.
Il bagno al piano primo dispone di doccia e vasca idromassaggio, rivestito in grès, con termoarredo e sanitari sospesi.

Dispone di predisposizione per cucina al piano terreno con scarico cappa di aspirazione a soffitto e presa UNI-CIG.

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

E' presente la predisposizione di una seconda cucina al piano seminterrato, oltre alla predisposizione degli scarichi per una lavanderia. Le prese d'aria del piano seminterrato non risultano dimensionate a norma di legge.

Le finiture dei tre piani dell'abitazione sono tutte riconducibili ai locali abitativi principali anche se i piani seminterrato e primo non hanno le altezze previste dal D.M. 5/07/1975.
Anche il locale a garage ha le medesime finiture dell'abitazione e sembrerebbe predisposto per essere utilizzato come seconda camera, con le prese elettriche a distanza tipica per i letti matrimoniali.
L'abitazione dispone inoltre di riscaldamento sotto pavimento, impianto citofono con video, predisposizione per impianto di climatizzazione (presenti i gruppi esterni), predisposizione per impianto d'allarme.
Le utenze dell'abitazione risultano tutte disattivate poiché l'immobile è disabitato dai tempi della sua costruzione.
Presente comunque l'allaccio a rete elettrica, gas, idrica e fognaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da cose e persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

ATTUALE PROPRIETARIO

All'attuale proprietario signor [redacted] c.f.: [redacted], in qualità di titolare dell'omonima **impresa individuale** "[redacted]" con sede in [redacted], P.Iva: [redacted] è pervenuta la piena proprietà dei beni in ordine a **Sentenza di Revoca della Corte di Appello di Genova** n. 908 del 22/07/2024, trascritta a Lucca in data 18/10/2024 ai nn. reg. part. 1971 e reg. gen. 17388.

Tale sentenza andava ad annullare gli effetti del precedente atto giudiziario di Confisca dei beni, emesso dalla Corte d'Appello di Firenze, n. 4279/2016 del 21/03/2017, trascritto a Lucca in data 04/12/2019 ai nn. reg. part. 13731 e reg. gen. 19291, che trasferiva la Proprietà in capo al Demanio dello Stato.

PRECEDENTE PROPRIETARIO

Ancor prima, con **atto atipico di** permuta ai rogiti del Notaio Giuseppe Losito di Lucca, del 30/07/2010, repertorio 73461, raccolta 22926, trascritto a Lucca in data 03/08/2010 ai nn. reg. part. 8866 e reg. gen. 13973, il signor [redacted] c.f.: [redacted], non in proprio ma in qualità di titolare **dell'impresa individuale** "[redacted]" con sede in [redacted] P.Iva: [redacted] acquistava:
- la piena proprietà sui terreni identificati nel foglio 90, mappali 720 e 729;
- i diritti di 5/7 su viabilità identificata nel foglio 90, mappali 728 e 731;

dai signori [redacted] c.f.: [redacted] e [redacted] c.f.: [redacted]

Il signor [redacted] al tempo del rogito celibe, risulta in seguito unito in matrimonio con regime patrimoniale di separazione dei beni, come risulta dall'allegato Estratto per riassunto degli atti di Matrimonio rilasciato dal [redacted].

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

Ai danti causa di [redacted] il bene, all'epoca identificato dal mappale 211, pervenne come di seguito riportato:
- **Compravendita** ai rogiti Notaio Gino Velani di Lucca in data 31/12/1975 repertorio 173904 e raccolta 16785, trascritto a Lucca in data 03/01/1976 ai nn. reg. part. 43 e reg. gen. 53.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 24/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

TRAS. 12799/2025 – Pignoramento per atto esecutivo emesso dagli Ufficiali Giudiziari Tribunale di Lucca in data 24/09/2025 al n. 4342 di rep., trascritto a Lucca in data 14/10/2025 ai nn. reg. part. 12799 e reg. gen. 16994.

A favore di [redacted] con sede in [redacted] c.f.: [redacted]

Contro [redacted] c.f.: [redacted] per la quota di 1/1 di Proprietà.

La formalità è riferita, tra l'altro, alla quota di 1/1 di Proprietà dei beni di cui al presente Lotto, identificati catastalmente nel Comune di Lucca, foglio 90, mappale 738, subb. 5 e 6.

TRAS. 11482/2012 – Sequestro preventivo – ordinanza applicazione misure cautelari per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Lucca in data 16/11/2012 al n. 3919 di rep., trascritto a Lucca in data 28/11/2012 ai nn. reg. part. 1142 e reg. gen. 15967.

A favore di TRIBUNALE DI LUCCA. con sede in Lucca (LU), c.f.: 80005970464.

Contro [redacted] c.f.: [redacted] per la quota di 1/1 di Proprietà.

La formalità è riferita, tra l'altro, alla quota di 1/1 di Proprietà dei beni di cui al presente Lotto, identificati catastalmente nel Comune di Lucca, foglio 90, mappale 738, subb. 5 e 6.

Iscrizioni

ISCR. 3999/2010 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto pubblico ai rogiti Notaio Giuseppe Losito di Lucca del 19/11/2010 rep. 73686/23105, iscritta a Lucca in data 23/11/2010 ai nn. reg. part. 3999 e reg. gen. 19938.

Importo totale ipoteca € 2.000.000,00, di cui in linea capitale €1.000.000,00 con durata anni 11.

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. con sede in Lucca (LU), c.f.:01460540469.

Contro [redacted] c.f.: [redacted] per la quota di 1/1 di Proprietà.

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di Proprietà sul terreno all'epoca identificato dal mappale 729, sul quale è stato edificato il fabbricato comprendente, tra l'altro, i beni di cui al presente Lotto, identificati catastalmente nel Comune di Lucca, foglio 90, mappale 738, subb. 5 e 6.

Successive annotazioni all'iscrizione:
- Ann. 761 del 18/03/2001 per Erogazione parziale;
- Ann. 1352 del 12/05/2011 per Erogazione parziale;
- Ann. 2327 del 07/09/2011 per Restrizione di beni involgente beni di terzi non oggetto della procedura;
- Ann. 2439 del 23/09/2011 per Erogazione a saldo;
- Ann. 46 del 05/01/2012 per Atto di proroga di preammortamento di mutuo.

Oneri di cancellazione

Non è possibile preventivare gli oneri di cancellazione e/o restrizione dei beni ipotecati, perché gli importi di imposte e tasse dipendono dal prezzo di aggiudicazione dei beni.

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Piano Strutturale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 39 del 24 Aprile 2017, pubblicato sul BURT n° 26 del 28 Giugno 2017 ed al Piano Operativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 109 del 15 Ottobre 2024, pubblicato sul BURT n° 46 del 13 Novembre 2024 e successive varianti, come da allegato **Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune** di Lucca in data 22/04/2026, risulta quanto segue:

- L'immobile al foglio 90, particella 738, interseca totalmente le zone del Piano Operativo vigente come **Territorio Urbanizzato in Zona B2** - Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali, normati dall'art. 32;
- L'immobile al foglio 90, particella 738, ricade totalmente in area **vincolata da Vincolo Paesaggistico** - Art. 136 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, DL 42/2004.

NORME TECNICHE DI GESTIONE E ATTUAZIONE

QP.IV aggiornato alla variante n.3/2025

Art. 32. Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2)
1. Definizione. Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come "Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali", degli Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista (riconducibili ai morfotipi a "pavillonaire" - TR5, a tipologie miste - TR6, sfrangiati di margine - TR7, del PIT/PPR). Tali tessuti caratterizzano la crescita contemporanea soprattutto in corrispondenza delle radiali storiche, secondo una formazione dei tessuti per ispessimento dell'impianto lungo strada, a geometria variabile e non regolare, con criticità del disegno di impianto e deficit di spazi pubblici.
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. 40, per ogni UI esistente, e comunque non

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

superiore a mq. 80 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 20% 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 40% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.
Le "addizioni volumetriche" sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO.
Nei casi di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 10,50. In alternativa è ammessa un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" o degli edifici ad essa aderenti.
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. 80 per ogni UI esistente, e comunque non superiore a 160 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.

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Lucca, ed esaminata la documentazione fornita dall'ufficio competente a seguito di formale richiesta di accesso agli atti trasmessa in data 27/04/2026, la sottoscritta riscontrava quanto di seguito riportato.
Il fabbricato comprendente l'unità oggetto della procedura risulta **originariamente edificato in ordine a**:
- Permesso di Costruire n. 194 del 11/06/2007, in positivo esito alla domanda n. 2953 del 23/12/2005, a nome dei Sigg. [redacted] e [redacted] per la "costruzione di residenze composte da n.. 7 unità ad uso abitativo";
ed è **successivamente** stato oggetto di:
- **Autorizzazione Ambientale n. 474 del 20/10/2011;**
- **Ulteriore Permesso di Costruire n. 101 del 30/05/2011** per modifiche e completamento del PdC 194/2007;
- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 91 del 22/11/2023** per "modifiche interne ed esterne ai fabbricati "B e D", autorizzati con P.C. n° 101/2011, modifica nelle sistemazioni esterne e realizzazione di recinzioni".

Risulta il Deposito del progetto al **Genio Civile** al n. 11435 del 08/06/2010, con successiva variante 11435 del 22/07/2010 e seconda variante del 13/12/2011.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità
Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati e documenti allegati ai suddetti titoli edilizi rintracciati sono emerse le seguenti differenze:

- sia per quanto riguarda il piano seminterrato che il piano primo del fabbricato, rispettivamente autorizzati a cantine e soffitte, sono state realizzate finiture ed impianti analoghi a quelli dell'abitazione principale (piano terreno);
- al piano seminterrato è presente la predisposizione per una cucina, non autorizzata;
- al piano primo è stato realizzato un bagno, non autorizzato;
- alcune misure differiscono da quanto indicato, rimanendo comunque entro le tolleranze di legge.

Quanto ai prospetti, non sono state rilevate differenze rispetto agli elaborati acquisiti, fatta eccezione per:
- la presenza delle canne fumarie non rappresentate negli elaborati;
- l'infisso del garage, rappresentato graficamente a due ante;
- differente sagoma di alcune finestre sul lato Est;
- la mancata rappresentazione dei discendenti.

Non è presente certificato di Abitabilità.

Non è stato reperito il certificato di Attestazione di Prestazione Energetica “APE” relativo all’unità immobiliare.

Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti.

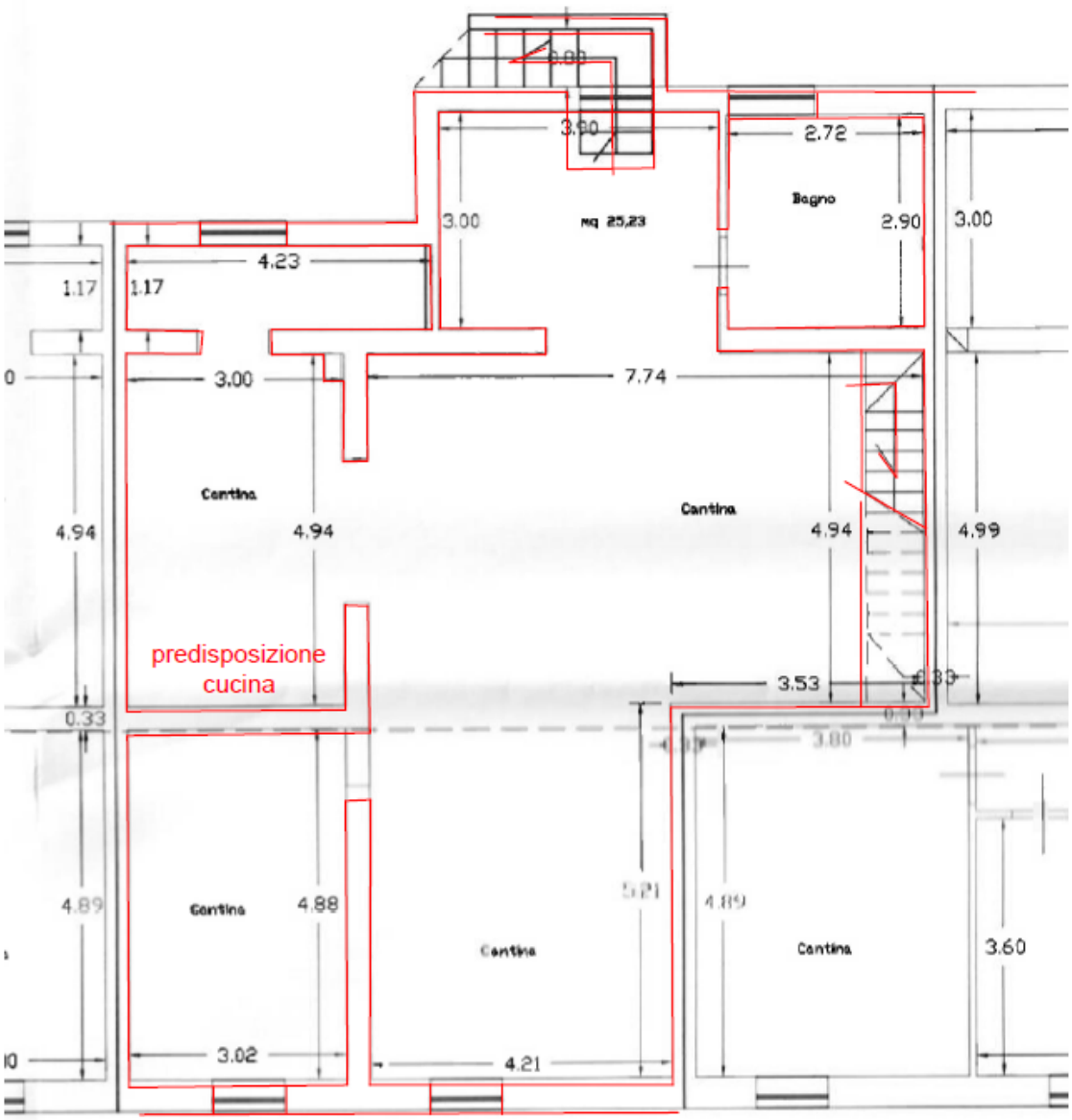
L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura ed onere alla eventuale regolarizzazione procedendo alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire la procedura di sanatoria o fiscalizzazione in base alle vigenti normative.

Dei relativi oneri è stato tenuto conto nella valutazione per comparazione delle caratteristiche tra il soggetto di stima ed i beni comparabili.

Il tutto è riscontrabile **nell’allegato 1 Documentazione Fotografica e nell’allegato 3 Rilievo e Restituzione grafica** rappresentante la sovrapposizione tra l’ultimo titolo edilizio ed il rilievo effettuato dalla scrivente (in rosso), che si riportano in estratto di seguito.

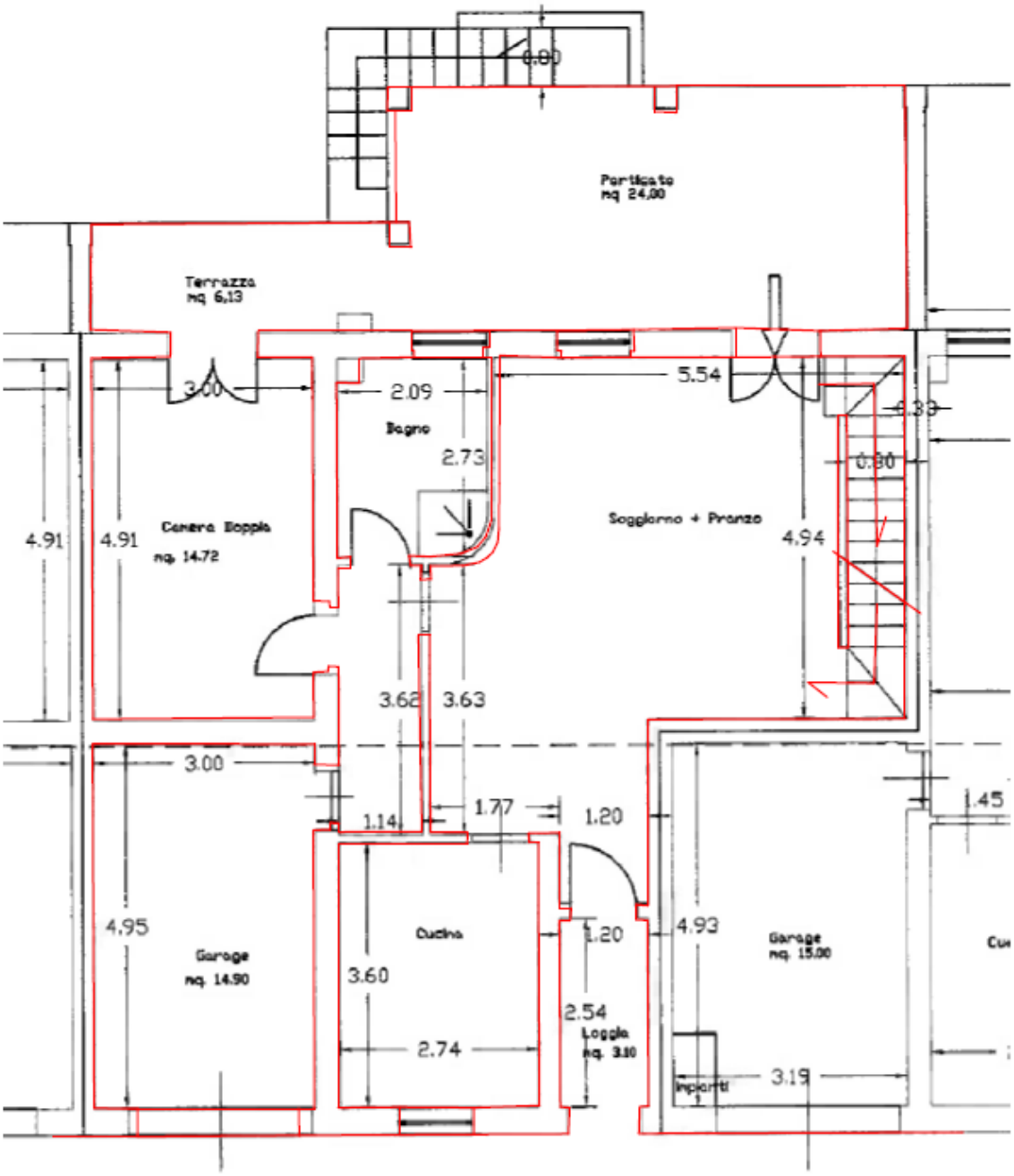
Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

LOTTO 2



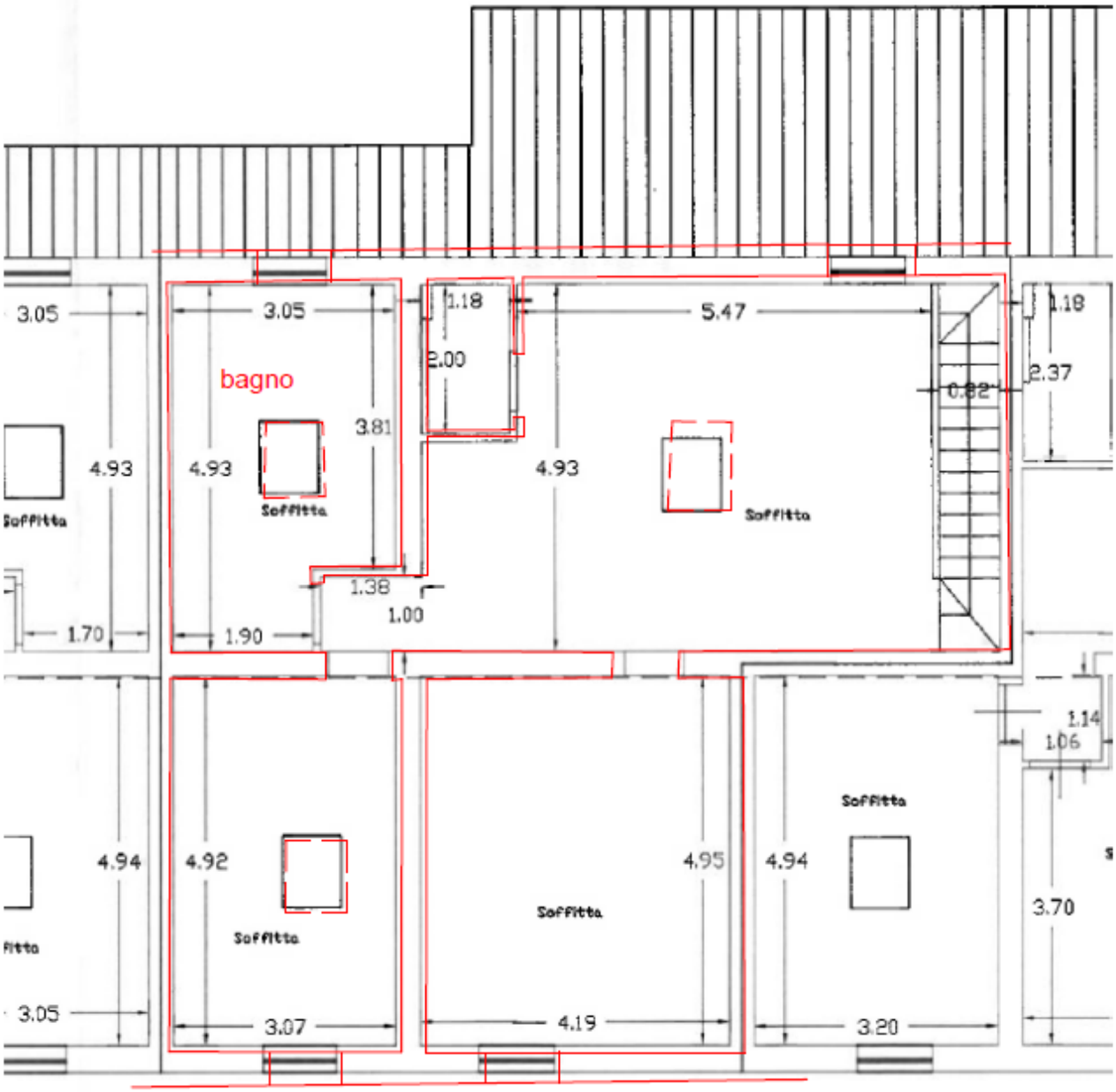
PIANO INTERRATO

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1



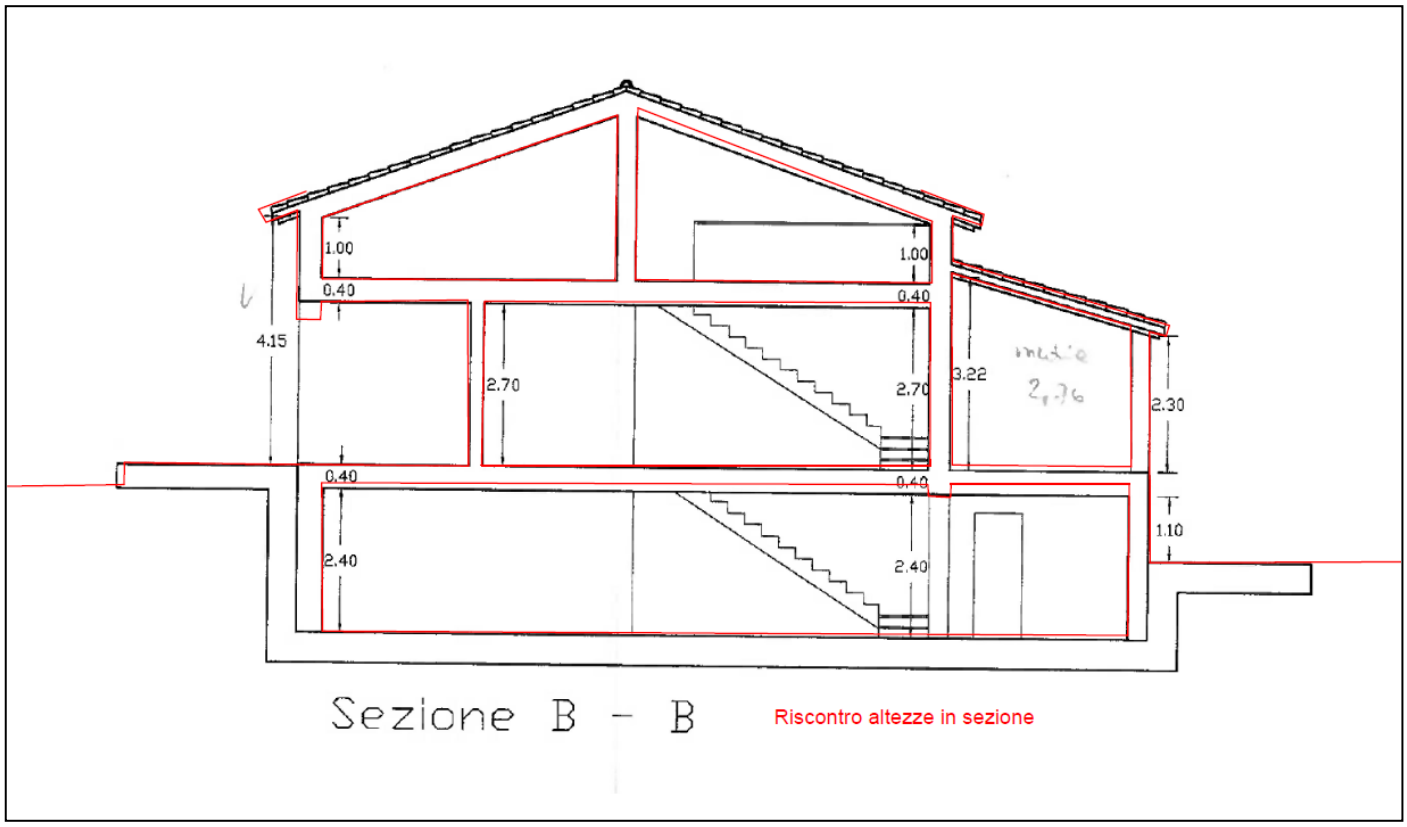
PIANO TERRENO

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1



PIANO PRIMO

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Dai bilanci del Condominio "Alba Chiara", di cui i beni del presente lotto fanno parte, forniti dall'Amministrazione Condominiale risulta la seguente situazione in capo all'Esecutata (attualmente titolare della quota di tre/settimi corrispondenti **complessivamente ai beni di cui ai lotti 1, 2 e 3).**

Quanto al **Bilancio Consuntivo dal 04/10/2024 al 03/10/2025,** risulta in debito a saldo della cifra di € 1.309,38 relativi alle Spese Varie di conto corrente, Manutenzione delle Parti Comuni (Manutenzione del verde, manutenzioni elettriche), Spese Acqua e Corrente Elettrica;

Da **Bilancio Preventivo dal 04/10/2025 al 03/10/2026** sono previste Spese Generali, Spese di Manutenzione delle Parti Comuni (Manutenzione del verde, Pulizia e stasatura condotti fognari, manutenzioni elettriche), Spese Acqua e Corrente Elettrica, per un totale di € 1.309,38, che vanno a sommarsi al debito residuo degli anni precedenti **per un totale di € 2.054,41 (debito per la quota di tre/settimi e perciò complessivamente per i tre Lotti).**

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Lucca (LU) - Via Poveri Vecchi, 141 D, 55100

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:

- [redacted] impresa individuale (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]
  Partita IVA: [redacted]

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

- [redacted] impresa individuale (Proprietà 1/1)

CONFINI

Le unità di cui al presente Lotto nel loro complesso confinano a Nord e ad Est con il mappale 731 subalterno 1, Bene Comune Non Censibile, a Sud con il subalterno 5 del mappale 738, ad Ovest con il mappale 209; salvo se altri o meglio di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie Principale	70,56 mq	78,40 mq	1	78,40 mq	2,70 m	T
Cantine	109,50 mq	121,65 mq	0,6	72,99 mq	2,40 m	S1
Soffitta	88,47 mq	98,30 mq	0,4	39,32 mq	0,00 m	1
Portico	24,10 mq	24,10 mq	0,35	8,44 mq	0,00 m	T
Garage	18,05 mq	19,00 mq	0,5	9,50 mq	2,70 m	T
Resede Esclusiva	185,00 mq	185,00 mq	0,1	18,50 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**227,15 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	**227,15 mq**		

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

Per la determinazione della Superficie Convenzionale si è adottato il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL), cui sono stati applicati gli indici mercantili dettati dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM), eventualmente personalizzati in base alle particolari caratteristiche del bene di cui trattasi.

Si precisa che le superfici nette, ove riportate, sono state determinate applicando una riduzione percentuale alle superfici lorde rilevate, in considerazione e quantificazione forfettaria delle murature presenti e dei loro spessori.

Trattandosi dei diritti di piena proprietà non risulta necessario esprimere un parere circa la comoda divisibilità del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Circa le intestazioni catastali dell'unità oggetto della Procedura, risulta quanto di seguito riportato.

Gli immobili risultano catastalmente intestati**, dal 22/04/2024** ad oggi:
- [redacted] c.f.: [redacted] (codice fiscale validato), per i diritti di 1/1 di Proprietà.

In precedenza, **dal 21/03/2017 al 22/04/2024**, risultavano catastalmente intestati al:
- DEMANIO DELLO STATO con sede in Roma (RM), c.f.: 97905320582 per i diritti di 1/1 di Proprietà;

e dal 01/07/2011 (costituzione) al 21/03/2027, al signor:
- [redacted] c.f.: [redacted] (codice fiscale errato), per i diritti di 1/1 di Proprietà.

L'area su cui è stato edificato il fabbricato (mappale 729) risultava in precedenza catastalmente intestata, dal **30/07/2010 al 17/09/2010**, al signor:

- [redacted] c.f.: [redacted] (codice fiscale validato), fino al 17/09/2010 per i diritti di 1/1 di Proprietà;

e ancor prima dal **16/06/2010 al 30/07/2010** ai signori:

- [redacted] c.f.: [redacted] per ½ di Proprietà;
- [redacted] c.f.: [redacted] per ½ di Proprietà.

Precedentemente il bene, all'epoca identificato dal mappale 211, risultava catastalmente intestato già **dal 31/12/1975** ai suddetti [redacted] e [redacted], come sopra specificato.

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

DATI CATASTALI

I beni oggetto del pignoramento sono identificati in Catasto Fabbricati di Lucca come segue:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	90	738	7		A3	10	7 vani	128 mq	668,81 €	S1-T-1	
	90	738	8		C6	10	15 mq	19 mq	63,52 €	T	

Lotto 3: in Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel Fg. 90:
- **Particella 738 sub. 7**, Via dei Poveri Vecchi, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 10, cons. vani 7, superficie catastale 128 mq, Escluse aree scoperte 128 mq, rendita € 668,81.
- Particella 738 sub. 8, Via dei Poveri Vecchi, piano T, categoria C/6, classe 10, cons. 15 mq, superficie catastale 19 mq, rendita € 63,52.

Dati di ultimo aggiornamento derivanti da Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie, in precedenza derivanti da Costituzione del 01/07/2011 prat. n. LU0121248 (n. 3367.1/2011).

L'area a comune con altri beni, non oggetto del pignoramento è identificata in catasto fabbricati nel medesimo comune, foglio 90, particella 731 sub. 1, Bene Comune Non Censibile, dal 21/09/2010, resede comune ai mapp. 735, 736, 737, 733, 738 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8, mapp. 732 sub 3, 4, 5 e 6, mapp. 734 sub 1, 2 e 3.

L'area su cui insiste il fabbricato è identificata al Catasto Terreni del medesimo Comune nel foglio 90 particella 738, Ente Urbano di mq 1164 a partita speciale 1 e perciò esente da rendita.

Derivante da Tipo Mappale del 17/09/2010 prat. n. LU0164881 presentato il 16/09/2010 (n. 164881.1/2010), a soppressione delle particelle 720, 725, 726, 727 e **729 (suo precedente identificativo),** e variazione delle particelle 731, 732, 733, 734, 735, 736 e 737.
La particella 729 a sua volta derivante da Frazionamento del 16/06/2010 prat. n. LU0111561 presentato il 15/06/2010 (n. 111561.1/2010), a soppressione dei mappali **211 (suo precedente identificativo)** e 377, e variazione dei mappali 466, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 730 e 731.
La particella 211 derivante dal Tipo Mappale del 22/01/2010 prat. n. LU0010542 ist. 9554/10 (n. 1057.1/1987) a variazione inoltre della particella 466, e originariamente derivante da impianto meccanografico del 13/09/1974.

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti si evidenziano alcune differenze che di seguito si riportano sinteticamente:
- Al piano primo è presente un servizio igienico non raffigurato in planimetria;
- Le altezza indicate in planimetria sono incomplete;
- Al piano seminterrato è presente una predisposizione degli impianti per la realizzazione di una cucina;
oltre ad altre imprecisioni grafiche non rilevanti ai fini censuari quali ad esempio la freccia di percorrenza delle scale di collegamento tra i piani.

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

Non sono presenti differenze tra lo stato di fatto e l'Elaborato Planimetrico con Elenco dei Subalterni agli atti del Catasto per le unità presenti nel presente Lotto 1, ad eccezione di quanto segue:
- mancata indicazione di alcuni confini;
- la resede è di fatto a comune tra il sub. 7 e il sub. 8 (l'attuale rappresentazione interclude graficamente il sub. 8);
- manca l'indicazione degli accessi alle unità dalle parti esterne;
- manca la rappresentazione delle scale ai piani seminterrato e primo.

La sagoma rappresentata nell'Estratto di Mappa Catastale non presenta differenze di rilievo rispetto alla situazione riscontrata al momento del sopralluogo.

Ove le differenze riscontrate producano modifiche dei dati censuari dell'unità immobiliare, l'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento degli atti a propria cura ed onere.

Gli attuali dati catastali corrispondono a quanto indicato all'interno dell'atto di Pignoramento e relativa Nota di Trascrizione.

PRECISAZIONI

Niente da segnalare ad eccezione di quanto segnalato negli specifici capitoli di relazione.

PATTI

Niente da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta internamente in buono stato, priva di segni d'uso poiché disabitata dal 2012 dopo la sua costruzione, ma presenta esternamente il deperimento degli infissi in legno dovuto all'esposizione alle intemperie.

PARTI COMUNI

La resede di accesso dalla pubblica via risulta a comune con le altre unità del fabbricato così come l'area adi parcheggio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla cartografia della Regione Toscana relativa agli usi civici:

https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html si evince una velatura color arancione estesa su tutto il territorio comunale di Lucca, per il quale non risulta in corso alcuna istruttoria.

Il sito precisa che ulteriori informazioni possono essere richieste presso i competenti uffici, rimandando al collegamento con la Struttura sovraordinata della DIREZIONE AGRICOLTURA E SVILUPPO RURALE - SETTORE

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

ATTIVITA' GESTIONALE IN AGRICOLTURA SUL LIVELLO TERRITORIALE DI SIENA E GROSSETO. GESTIONE DELLA PROGRAMMAZIONE LEADER. USI CIVICI.
(Competenze: PROGRAMMAZIONE LEADER NELL'AMBITO DEL PSR E RAPPORTI CON I GAL. USI CIVICI. PROGETTI EUROPEI ED INTERNAZIONALI PER LO SVILUPPO RURALE. GESTISCE GLI UFFICI REGIONALI DELL'AGRICOLTURA PRESENTI SUL TERRITORIO DELLE PROVINCE DI SIENA E GROSSETO ASSICURANDO CHE TUTTE LE ATTIVITA' ISTRUTTORIE, DI AUTORIZZAZIONE E CONTROLLO SIANO SVOLTE IN CONFORMITA' AGLI INDIRIZZI DELLA GIUNTA REGIONALE.)

Sono presenti servitù reciproche derivanti dalla costruzione del complesso immobiliare con criterio di unitarietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è realizzato in struttura mista in muratura e cemento armato, con solai in latero-cemento, copertura in laterizio e gronda in legno e laterizio.

l'esterno del fabbricato è in parte pavimentato ed in parte a giardino con recinzione in metallo e sottostante muretto in cls e soglia di pietra. Le facciate necessitano di tinteggiatura in alcune porzioni.

Dispone di scale interne in cemento armato con scalini in marmo, tramezzi in laterizio, intonaci interni ed esterni tradizionali a civile.

I pavimenti nell'abitazione sono in grès al piano terreno, in grès effetto legno ai piani seminterrato e primo.

Gli infissi esterni, persiane in legno con stecche regolabili, sono rovinati dall'esposizione a sole e acqua che senza ordinaria manutenzione ha portato all'ammaloramento in vari punti.

Gli infissi interni in legno sono dotati di vetrocamera, le porte interne sono in legno e il portoncino d'ingresso è blindato.

Al piano seminterrato sono presenti, in alcuni punti segni di umidità di risalita con efflorescenze, in altri segni dovuti a possibile infiltrazione o ponti termici. Al piano soffitta in corrispondenza di alcuni lucernai ci sono leggeri segni di percolamento di acqua.

Salvo quanto specificato circa gli infissi esterni l'unità è in buono stato di manutenzione, gode di buona luminosità interna, esposizione ed affacci sui due lati Est ed Ovest.

Il bagno al piano terreno è accessoriato con dotazione standard a ceramica sospesa, rivestimenti in gres, doccia mosaico e pietra (senza vetri), termoarredo (scaldasalviette).
Il bagno al piano seminterrato dispone di sanitari a terra, doccia con piatto-doccia (senza vetri) e rivestimenti in gres.
Il bagno al piano primo dispone di doccia e vasca idromassaggio, rivestito in grès, con termoarredo e sanitari sospesi.

Dispone di predisposizione per cucina al piano terreno con scarico cappa di aspirazione a soffitto e presa UNI-CIG.
E' presente la predisposizione di una seconda cucina al piano seminterrato, oltre alla predisposizione degli scarichi per una lavanderia. Le prese d'aria del piano seminterrato non risultano dimensionate a norma di legge.
Le finiture dei tre piani dell'abitazione sono tutte riconducibili ai locali abitativi principali anche sei piani

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

seminterrato e primonon hanno le altezze previste dal D.M. 05/07/1975.
Anche il locale a garage ha le medesime finiture dell'abitazione e sembrerebbe predisposto per essere utilizzato come seconda camera, con le prese elettriche a distanza tipica per i letti matrimoniali.
L'abitazione dispone inoltre di riscaldamento sotto pavimento, impianto citofono con video, predisposizione per impianto di climatizzazione (presenti i gruppi esterni), predisposizione per impianto d'allarme.
Le utenze dell'abitazione risultano tutte disattivate poiché l'immobile è disabitato dai tempi della sua costruzione.

Presente comunque l'allaccio a rete elettrica, gas, idrica e fognaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da cose e persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

ATTUALE PROPRIETARIO

All'attuale proprietario signor [redacted] c.f.: [redacted], in qualità di titolare dell'omonima **impresa individuale** "[redacted]" con sede in [redacted], P.Iva: [redacted] è pervenuta la piena proprietà dei beni in ordine a **Sentenza di Revoca della Corte di Appello di Genova** n. 908 del 22/07/2024, trascritta a Lucca in data 18/10/2024 ai nn. reg. part. 1971 e reg. gen. 17388.

Tale sentenza andava ad annullare gli effetti del precedente atto giudiziario di Confisca dei beni, emesso dalla Corte d'Appello di Firenze, n. 4279/2016 del 21/03/2017, trascritto a Lucca in data 04/12/2019 ai nn. reg. part. 13731 e reg. gen. 19291, che trasferiva la Proprietà in capo al Demanio dello Stato.

PRECEDENTE PROPRIETARIO

Ancor prima, con **atto atipico di** permuta ai rogiti del Notaio Giuseppe Losito di Lucca, del 30/07/2010, repertorio 73461, raccolta 22926, trascritto a Lucca in data 03/08/2010 ai nn. reg. part. 8866 e reg. gen. 13973, il signor [redacted] c.f.: [redacted], non in proprio ma in qualità di titolare **dell'impresa individuale** "[redacted]" con sede in [redacted] P.Iva: [redacted] acquistava:
- la piena proprietà sui terreni identificati nel foglio 90, mappali 720 e 729;
- i diritti di 5/7 su viabilità identificata nel foglio 90, mappali 728 e 731;

dai signori [redacted] c.f.: [redacted] e [redacted] c.f.: [redacted]

Il signor [redacted] al tempo del rogito celibe, risulta in seguito unito in matrimonio con regime patrimoniale di separazione dei beni, come risulta dall'allegato Estratto per riassunto degli atti di Matrimonio rilasciato dal [redacted]

Ai danti causa di [redacted] il bene, all'epoca identificato dal mappale 211, pervenne come di seguito riportato:
- **Compravendita** ai rogiti Notaio Gino Velani di Lucca in data 31/12/1975 repertorio 173904 e raccolta

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

16785, trascritto a Lucca in data 03/01/1976 ai nn. reg. part. 43 e reg. gen. 53.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 24/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

TRAS. 12799/2025 – Pignoramento per atto esecutivo emesso dagli Ufficiali Giudiziari Tribunale di Lucca in data 24/09/2025 al n. 4342 di rep., trascritto a Lucca in data 14/10/2025 ai nn. reg. part. 12799 e reg. gen. 16994.

A favore di [redacted] con sede in [redacted] c.f.: [redacted]

Contro [redacted] c.f.: [redacted] per la quota di 1/1 di Proprietà.

La formalità è riferita, tra l'altro, alla quota di 1/1 di Proprietà dei beni di cui al presente Lotto, identificati catastalmente nel Comune di Lucca, foglio 90, mappale 738, subb. 7 e 8.

TRAS. 11482/2012 – Sequestro preventivo – ordinanza applicazione misure cautelari per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Lucca in data 16/11/2012 al n. 3919 di rep., trascritto a Lucca in data 28/11/2012 ai nn. reg. part. 1142 e reg. gen. 15967.

A favore di TRIBUNALE DI LUCCA. con sede in Lucca (LU), c.f.: 80005970464.

Contro [redacted] c.f.: [redacted] per la quota di 1/1 di Proprietà.

La formalità è riferita, tra l'altro, alla quota di 1/1 di Proprietà dei beni di cui al presente Lotto, identificati catastalmente nel Comune di Lucca, foglio 90, mappale 738, subb. 7 e 8.

Iscrizioni

ISCR. 3999/2010 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto pubblico ai rogiti Notaio Giuseppe Losito di Lucca del 19/11/2010 rep. 73686/23105, iscritta a Lucca in data 23/11/2010 ai nn. reg. part. 3999 e reg. gen. 19938.

Importo totale ipoteca € 2.000.000,00, di cui in linea capitale €1.000.000,00 con durata anni 11.

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. con sede in Lucca (LU), c.f.:01460540469.

Contro [redacted] c.f.: [redacted] per la quota di 1/1 di Proprietà.

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di Proprietà sul terreno all'epoca identificato dal mappale 729, sul quale è stato edificato il fabbricato comprendente, tra l'altro, i beni di cui al presente Lotto, identificati catastalmente

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

nel Comune di Lucca, foglio 90, mappale 738, subb. 7 e 8.

Successive annotazioni all'iscrizione:
- Ann. 761 del 18/03/2001 per Erogazione parziale;
- Ann. 1352 del 12/05/2011 per Erogazione parziale;
- Ann. 2327 del 07/09/2011 per Restrizione di beni involgente beni di terzi non oggetto della procedura;
- Ann. 2439 del 23/09/2011 per Erogazione a saldo;
- Ann. 46 del 05/01/2012 per Atto di proroga di preammortamento di mutuo.

Oneri di cancellazione

Non è possibile preventivare gli oneri di cancellazione e/o restrizione dei beni ipotecati, perché gli importi di imposte e tasse dipendono dal prezzo di aggiudicazione dei beni.

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Piano Strutturale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 39 del 24 Aprile 2017, pubblicato sul BURT n° 26 del 28 Giugno 2017 ed al Piano Operativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 109 del 15 Ottobre 2024, pubblicato sul BURT n° 46 del 13 Novembre 2024 e successive varianti, come da allegato **Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune** di Lucca in data 22/04/2026, risulta quanto segue:

- L'immobile al foglio 90, particella 738, interseca totalmente le zone del Piano Operativo vigente come **Territorio Urbanizzato in Zona B2** - Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali, normati dall'art. 32;
- L'immobile al foglio 90, particella 738, ricade totalmente in area **vincolata da Vincolo Paesaggistico** - Art. 136 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, DL 42/2004.

NORME TECNICHE DI GESTIONE E ATTUAZIONE

QP.IV aggiornato alla variante n.3/2025

Art. 32. Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2)
1. Definizione. Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come "Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali", degli Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista (riconducibili ai morfotipi a "pavillonaire" - TR5, a tipologie miste - TR6, sfrangiati di margine - TR7, del PIT/PPR). Tali tessuti caratterizzano la crescita contemporanea soprattutto in corrispondenza delle radiali storiche, secondo una formazione dei tessuti per ispessimento dell'impianto lungo strada, a geometria variabile e non regolare, con criticità del disegno di impianto e deficit di spazi pubblici.
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. 40, per ogni UI esistente, e comunque non superiore a mq. 80 per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI (da assegnarsi ad ogni UI

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

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 20% 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 40% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.
Le "addizioni volumetriche" sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO.
Nei casi di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 10,50. In alternativa è ammessa un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" o degli edifici ad essa aderenti.
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. 80 per ogni UI esistente, e comunque non superiore a 160 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.

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Lucca, ed esaminata la documentazione fornita dall'ufficio competente a seguito di formale richiesta di accesso agli atti trasmessa in data 27/04/2026, la sottoscritta riscontrava quanto di seguito riportato.

Il fabbricato comprendente l'unità oggetto della procedura risulta **originariamente edificato in ordine a**:
- Permesso di Costruire n. 194 del 11/06/2007, in positivo esito alla domanda n. 2953 del 23/12/2005, a nome dei Sigg. [redacted] e [redacted] per la "costruzione di residenze composte da n.. 7 unità ad uso abitativo";
ed è **successivamente** stato oggetto di:
- **Autorizzazione Ambientale n. 474 del 20/10/2011;**
- **Ulteriore Permesso di Costruire n. 101 del 30/05/2011** per modifiche e completamento del PdC 194/2007;
- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 91 del 22/11/2023** per "modifiche interne ed esterne ai fabbricati "B e D", autorizzati con P.C. n° 101/2011, modifica nelle sistemazioni esterne e realizzazione di recinzioni".

Risulta il Deposito del progetto al **Genio Civile** al n. 11435 del 08/06/2010, con successiva variante 11435 del 22/07/2010 e seconda variante del 13/12/2011.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati e documenti allegati ai suddetti titoli edilizi rintracciati sono emerse le seguenti differenze:
- sia per quanto riguarda il piano seminterrato che il piano primo del fabbricato, rispettivamente autorizzati a cantine e soffitte, sono state realizzate finiture ed impianti analoghi a quelli dell'abitazione principale (piano terreno);
- al piano seminterrato è presente la predisposizione per una cucina, non autorizzata;
- al piano primo è stato realizzato un bagno, non autorizzato;
- alcune misure differiscono da quanto indicato, rimanendo comunque entro le tolleranze di legge.

Quanto ai prospetti, non sono state rilevate differenze rispetto agli elaborati acquisiti, fatta eccezione per:
- la presenza delle canne fumarie non rappresentate negli elaborati;
- l'infisso del garage, rappresentato graficamente a due ante;
- differente sagoma di alcune finestre sul lato Est;
- la mancata rappresentazione dei discendenti.

Non è presente certificato di Abitabilità.

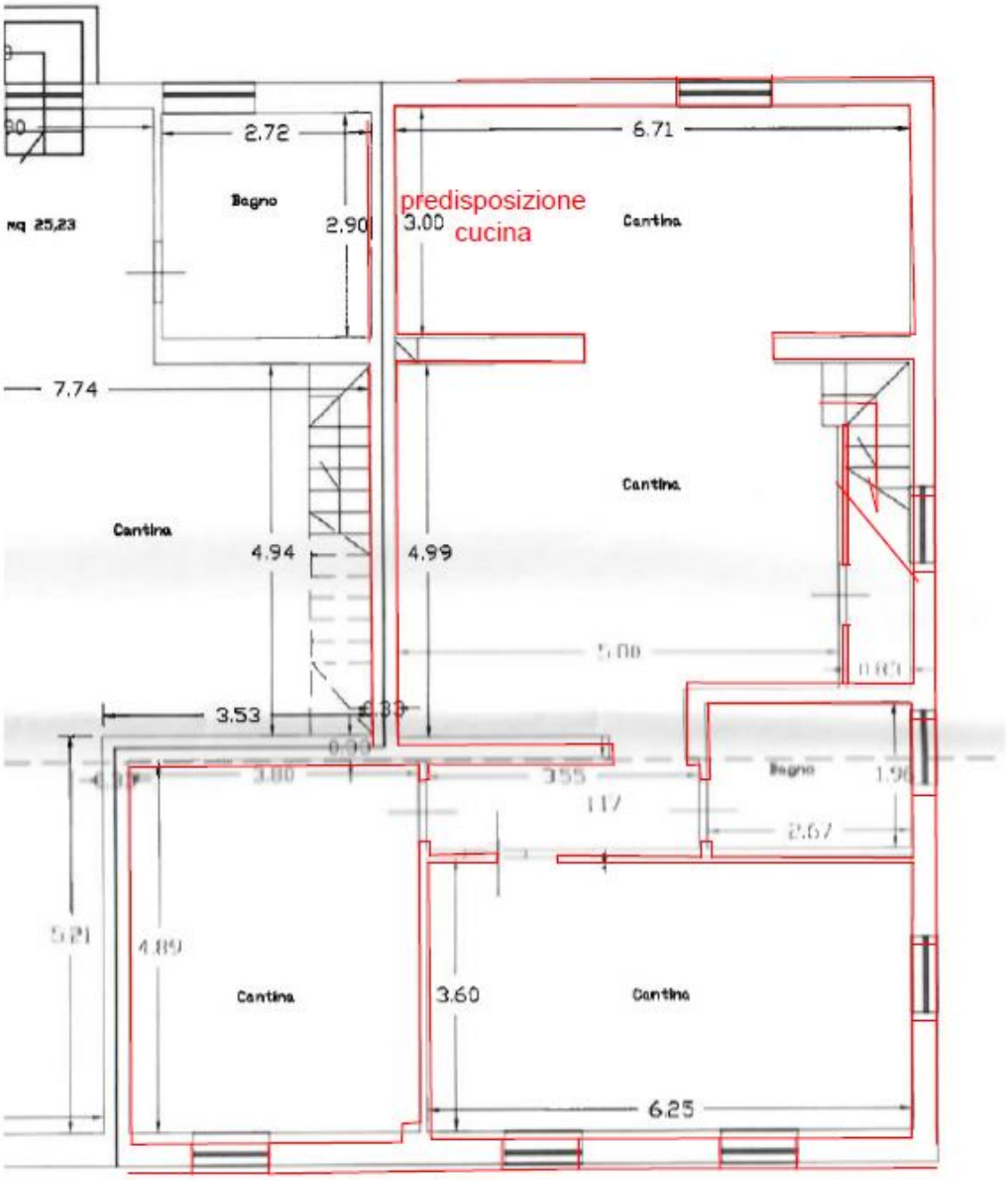
Non è stato reperito il certificato di Attestazione di Prestazione Energetica “APE” relativo all’unità immobiliare.
Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura ed onere alla eventuale regolarizzazione procedendo alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire la procedura di sanatoria o fiscalizzazione in base alle vigenti normative.
Dei relativi oneri è stato tenuto conto nella valutazione per comparazione delle caratteristiche tra il soggetto di stima ed i beni comparabili.

Il tutto è riscontrabile **nell’allegato 1 Documentazione Fotografica e nell’allegato 3 Rilievo e Restituzione grafica** rappresentante la sovrapposizione tra l’ultimo titolo edilizio ed il rilievo effettuato dalla scrivente (in rosso), che si riportano in estratto di seguito.

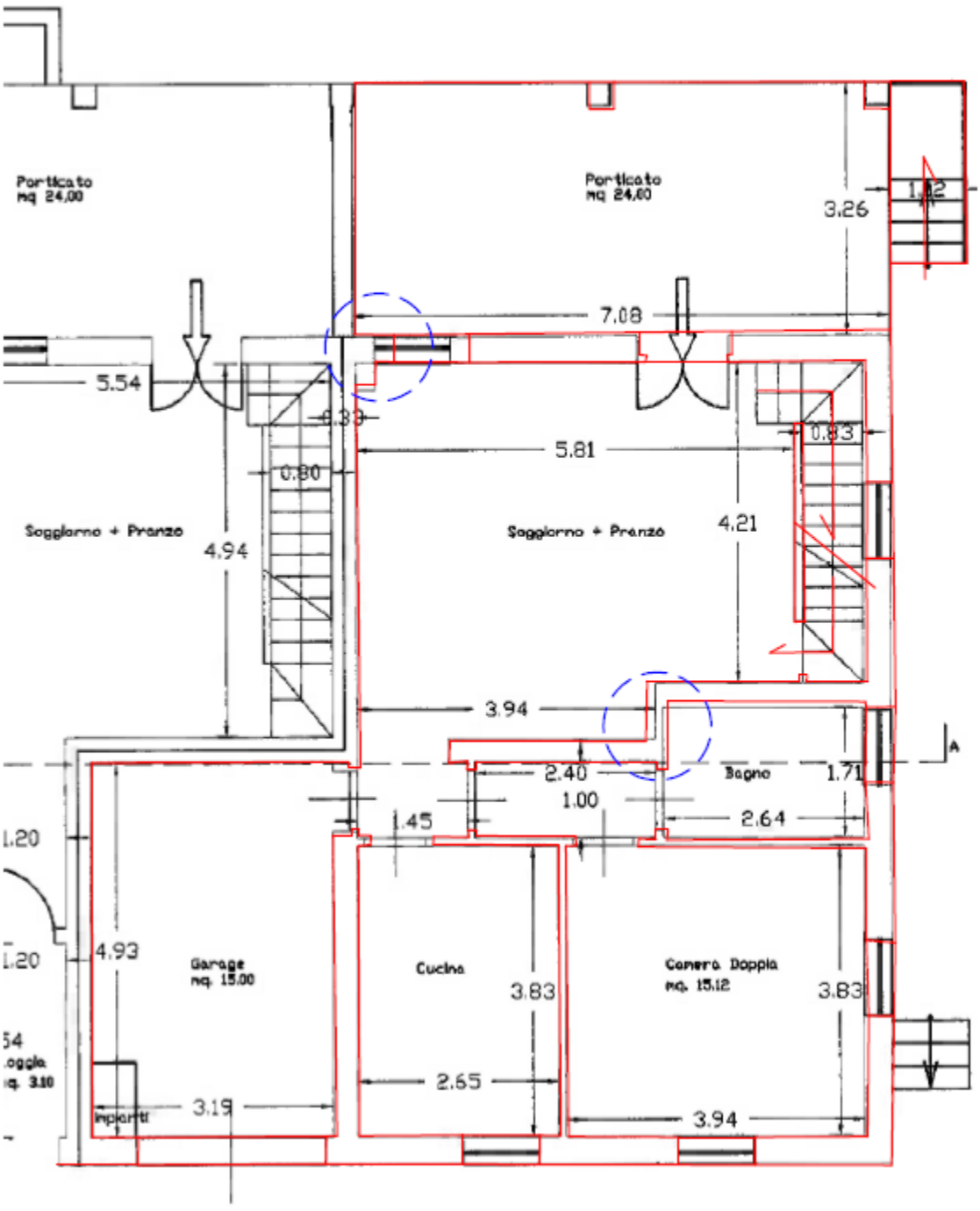
Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

LOTTO 3



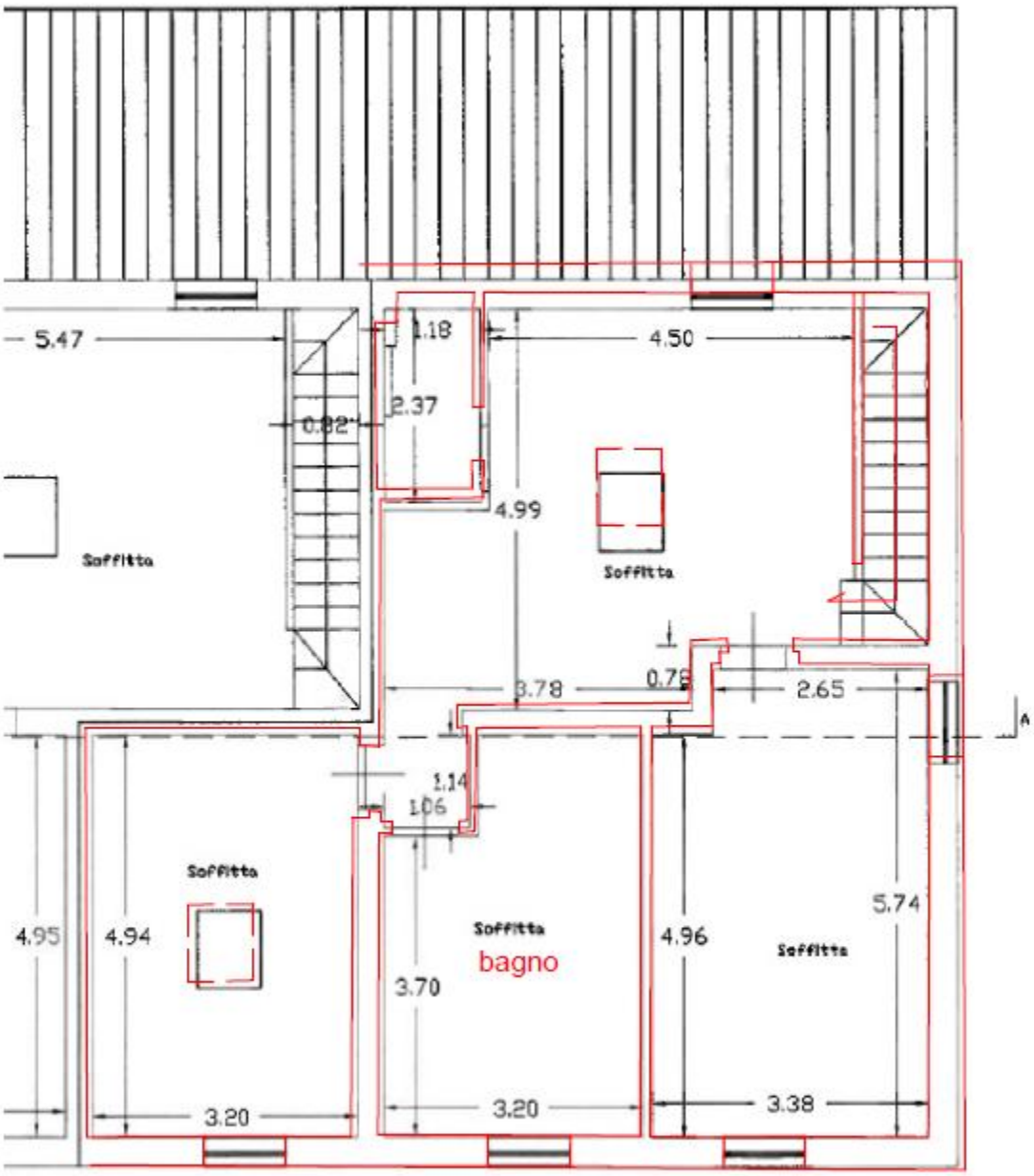
PIANO INTERRATO

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1



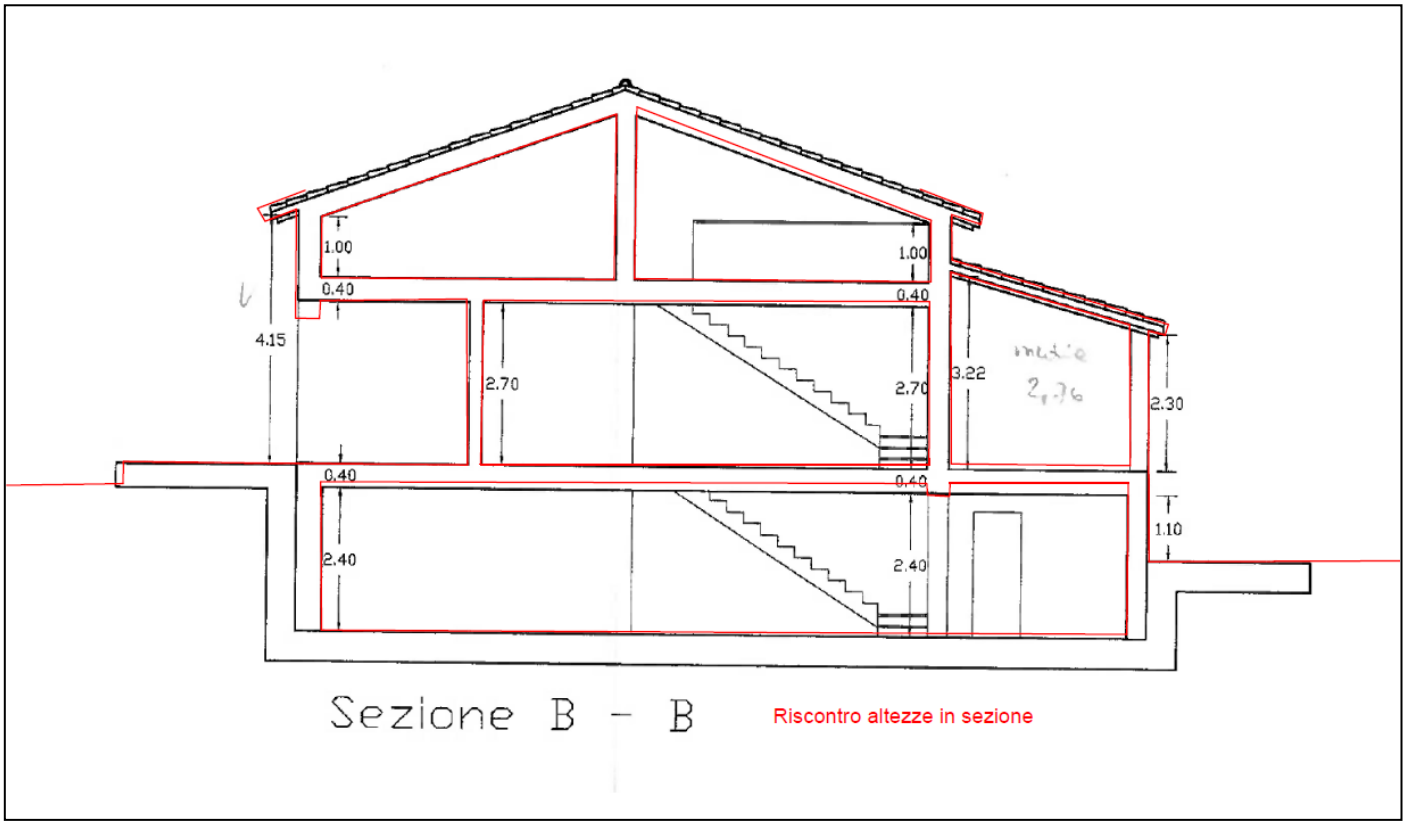
PIANO TERRENO

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1



PIANO PRIMO

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Dai bilanci del Condominio "Alba Chiara", di cui i beni del presente lotto fanno parte, forniti dall'Amministrazione Condominiale risulta la seguente situazione in capo all'Esecutata (attualmente titolare della quota di tre/settimi corrispondenti **complessivamente ai beni di cui ai lotti 1, 2 e 3).**

Quanto al **Bilancio Consuntivo dal 04/10/2024 al 03/10/2025,** risulta in debito a saldo della cifra di € 1.309,38 relativi alle Spese Varie di conto corrente, Manutenzione delle Parti Comuni (Manutenzione del verde, manutenzioni elettriche), Spese Acqua e Corrente Elettrica;

Da **Bilancio Preventivo dal 04/10/2025 al 03/10/2026** sono previste Spese Generali, Spese di Manutenzione delle Parti Comuni (Manutenzione del verde, Pulizia e stasatura condotti fognari, manutenzioni elettriche), Spese Acqua e Corrente Elettrica, per un totale di € 1.309,38, che vanno a sommarsi al debito residuo degli anni precedenti **per un totale di € 2.054,41 (debito per la quota di tre/settimi e perciò complessivamente per i tre Lotti).**

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

L'incarico è stato svolto con la migliore pratica; eventuali assunzioni che si siano rese necessarie all'assolvimento dell'incarico sono state considerate secondo il principio dell'ordinarietà per la zona in esame.

Il presente rapporto di valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data di stima e, in quanto valore medio storico ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale. Esso, infatti, stabilisce che:

"il valore di stima dipende ed è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione. Ogni valutazione ha infatti origine da un proprio movente o da una esigenza pratica. Essa sarà sviluppata e determinata tenendo conto dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione".

Il caso oggetto del presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato del soggetto. Valore che si riferisce al punto di incontro tra domanda ed offerta in un libero mercato relativo alle compravendite immobiliari.

A tale valore verrà poi applicata una decurtazione in misura del 20% sul valore per la mancata garanzia per i vizi occulti dovuta alla vendita forzata.

Il criterio sopra esposto è conseguenza dell'incarico ricevuto.

CRITERI ESTIMATIVI

Gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS, EVS, RICS) definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato che nella sostanza risulta "... l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono i) il metodo del confronto di mercato, ii) metodo finanziario e iii) metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile.

Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontata.

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

Tenuto conto della situazione del mercato e della specifica e dettagliata indagine svolta per ciascuna tipologia di immobile si andrà ad adottare, tra le seguenti, la metodica opportuna al caso di specie:

- Confronto di mercato e specificatamente il market comparison approach (MCA) che consiste nella comparazione tra il bene oggetto di valutazione con comparabili, appartenenti al medesimo segmento di mercato, mediante aggiustamenti del prezzo in funzione delle diverse consistenze delle caratteristiche immobiliari prese in esame per il relativo prezzo marginale. La metodologia consente, attraverso l'individuazione del segmento di mercato, dei comparabili e relativi micro-dati, di individuare con precisione le variabili che caratterizzano lo specifico mercato immobiliare (domanda/offerta, ciclo immobiliare, tipologia mercato immobiliare, prezzi, ecc.) e mediante gli aggiustamenti determinati dalle differenze delle consistenze delle caratteristiche immobiliare prese in esame per il relativo prezzo marginale, per stimare il valore di mercato.

- Il metodo della Capitalizzazione Finanziaria applica il calcolo finanziario per convertire la serie dei redditi dell'immobile da stimare nel valore di mercato, inteso come valore attuale, attraverso il saggio di capitalizzazione. Il criterio considera la serie di redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, prevedendo un valore di mercato finale. Questo metodo mira a rappresentare un completo ciclo dell'investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto iniziale a quello della rivendita finale, quando si può generare un guadagno o una perdita in conto capitale. Il flusso di cassa dell'investimento immobiliare considera anche le variazioni dei livelli di mercato, di eventuali altre entrate e delle spese di esercizio. La rivendita è spesso una parte notevole del ritorno complessivo di un investimento immobiliare e per alcuni investimenti costituisce l'unico ritorno aumentandone il rischio; ai fini della ricerca del saggio di capitalizzazione è necessario considerare ora per allora i cambiamenti nelle aspettative di mercato, ossia ciò che accadrà dell'investimento originario, il probabile valore di mercato finale è stimato alla luce delle attese degli investitori nel segmento di mercato dell'immobile da stimare.

- Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato, o del suo valore di trasformazione. Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.). Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei tre lotti riportati nella presente perizia, andando ad effettuare l'indagine di mercato del relativo segmento involgente la zona e la tipologia dei beni pignorati.

INDAGINE DI MERCATO

L'analisi di mercato è finalizzata a rilevare l'andamento della domanda e dell'offerta per un determinato immobile posto all'interno del rispettivo segmento di mercato.

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

L'analisi stessa deve tener conto del contesto insediativo, della presenza di servizi, di infrastrutture, di fonti inquinanti, della viabilità e accessibilità, ecc. .

Il mercato immobiliare presenta andamenti ciclici che comprendono una fase di espansione ed una di contrazione, una di recesso ed una di recupero.

Al riguardo si riporta un grafico nel quale si indica, a parere della sottoscritta, la fase di mercato attuale, che trova riscontro anche dai dati statistici raccolti e dalle indagini di mercato svolte presso i servizi di conservatoria immobiliare per la ricerca di compravendite realmente perfezionate, relative a beni immobili comparabili.

Modello dell'Esagono



STIMA CON METODICA DI COMPARAZIONE DEL MERCATO (MCA)

COMPARABILI

La ricerca dei comparabili da utilizzare per i calcoli estimativi di cui al presente rapporto di valutazione è stata effettuata in via primaria mediante la consultazione degli atti presso il Catasto e la Conservatoria dei RR.II. di Lucca, incrociando i dati al fine di accertare il prezzo pagato per immobili simili nelle vicinanze, che la sottoscritta ha giudicato comparabili a quelli in esame.

Nella fattispecie sono state rintracciate numerose compravendite ed analizzati i relativi titoli pubblicati in Conservatoria. Tra queste sono state adottate quelle che seguono al fine della valutazione.

Di seguito sono riportati gli estremi degli atti notarili dai quali sono stati desunti i dati dei comparabili utilizzati al fine della valutazione, ricadenti nel medesimo segmento di mercato del soggetto di valutazione, ovvero

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

avente i medesimi parametri economico – estimativi, ai quali sono state analiticamente applicate alcune correzioni finalizzate al raggiungimento del più probabile valore di mercato.

Comparabile 1

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Roberto Centoni di Altopascio del 31/10/2024 rep. 3.382 e racc. 2.777, trascritto a Lucca in data 04/11/2024 ai nn. reg. part. 13931 e reg. gen. 18384.

Si compravendeva: *"piena proprietà del seguente bene immobile sito in Comune di Lucca, frazione Monte S. Quirico, località "Al Folena", via Provinciale per S. Alessio n. 425/e e più precisamente: - Villetta ad uso civile abitazione, facente parte di un complesso immobiliare costituito da cinque edifici per un totale di diciannove abitazioni, situata nella parte estrema del complesso sul confine nord-est.*
Detta unità è composta: - al piano terra da vano ad uso ingresso-soggiorno, cucina abitabile con ripostiglio, disimpegno nel sottoscala, wc e vano scala che conduce al primo piano; - al piano primo da disimpegno centrale, camera da letto con vano armadi, ripostiglio e balcone, altra camera, bagno e vano scala che conduce al piano secondo; - al piano secondo da camera, piccolo ripostiglio e bagno. Il tutto è corredato: - da resede esclusiva pertinenziale circostante."

Comparabile 2

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Pierandrea Losito di Lucca del 28/03/2025 rep. 4653 e racc. 3783, trascritto a Lucca in data 24/06/2026 ai nn. reg. part. 8580 e reg. gen. 11101.

Si compravendeva: *"la piena proprietà dell'unità immobiliare per civile abitazione, a schiera, facente parte di fabbricato condominiale Edificio "C" denominato "Residence Monte S.Quirico",* ***sito nel Comune di Lucca, frazione Monte San Quirico, Via di Sant'Alessio n.425*** *(in catasto Via di Sant'Alessio Edificio C Interno 3). Detta unità è composta al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, wc e sottoscala, a mezzo scala interna si accede al piano primo composto da disimpegno, due camere, bagno e balcone. E' corredata dalla proprietà esclusiva di resede posta sui lati sud e nord e da posto auto scoperto ubicato in zona antistante; corredata, inoltre, dai diritti di comproprietà su tutte le parti del fabbricato".*

Comparabile 3

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Rossella Stefani di Lucca del 15/06/2026 rep. 3984 e racc. 4651, trascritto a Lucca in data 31/03/2025 ai nn. reg. part. 3913 e reg. gen. 5065.

Si compravendeva: *"il diritto di piena proprietà sul seguente cespite immobiliare: - unità immobiliare per civile abitazione sita nel territorio del Comune di Lucca, frazione Monte San Quirico, in via di Sant'Alessio n. 425/C, posta ai piani terra e primo di più ampio fabbricato denominato "Edificio E" del quale fa parte, a sua volta facente parte, detto fabbricato, di più ampio complesso immobiliare denominato "Residence Monte San Quirico"; - l'unità immobiliare in oggetto è così composta: - al piano terra da ingresso-soggiorno con vano scala, cucina e sottoscala; - al piano primo da disimpegno, due camere, bagno e balcone; - il tutto corredato, al piano terra, da resedi in proprietà esclusiva sui lati est e ovest delimitate da recinzioni perimetrali, nonché dalla proprietà di un posto auto scoperto sito nel parcheggio condominiale cui si accede mediante cancello carrabile;".*

Altri atti di compravendita sono stati analizzati ed in seguito scartati poiché a parere della sottoscritta si discostavano dal segmento di mercato dei soggetti di stima.

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

È stata inoltre svolta un'indagine di mercato finalizzata all'individuazione degli attuali prezzi richiesti **("asking price")** per immobili analoghi ubicati nella medesima zona. Tale ricerca ha evidenziato un elemento di particolare interesse, rappresentato dalla **presenza sul mercato di porzioni di ville bifamiliari realizzate nella stessa lottizzazione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente procedura** esecutiva.

Gli immobili individuati risultano offerti **in vendita a prezzi richiesti pari a circa € 670.000,00 ed € 640.000,00**.

Si precisa che tali valori rappresentano prezzi di offerta e non prezzi di compravendita effettivamente conclusa; pertanto non costituiscono un parametro estimativo primario e non vengono assunti come riferimento diretto nella determinazione del valore di mercato, essendo disponibili dati derivanti da compravendite realmente perfezionate, ritenuti maggiormente attendibili. I suddetti asking price vengono tuttavia riportati quale elemento di riscontro, utile a **confermare l'ordine di grandezza** dei valori espressi dal mercato locale per immobili aventi caratteristiche analoghe.

INDICI MERCANTILI

Sono stati assunti i seguenti indici mercantili per la determinazione delle superfici (su base del Sistema Italiano di Misurazione S.I.M. personalizzato) e quindi dei prezzi marginali delle caratteristiche analizzate:

- Indice mercantile Sup. Principali 1,00
- Indice mercantile Sup. Cantine 0,50
- Indice mercantile Sup. Balconi senza vista 0,25
- Indice mercantile Sup. Scale esterne esclusive/Ballatoi 0,15
- Indice mercantile Sup. Garage 0,50
- Indice mercantile Sup. Soffitte 0,40
- Indice mercantile Sup. Resede esclusiva 0,10

Quanto agli indici per le caratteristiche diverse dalla superficie:

- Saggio annuo di variazione dei prezzi degli immobili calcolato in base ai dati statistici rilevati +0,64 %
- Servizi igienici [n]
- Stato di manutenzione [1-6]
- Situazione Edilizia/Urbanistica/Tecnico-Amministrativa [1-6]
- Impianti [1-6]

Considerando quanto sopra si procede alla valutazione:

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lucca (LU) - Via Poveri Vecchi, 141 B, 55100
I diritti di 1/1 di proprietà su villetta a schiera centrale, in fabbricato di complessive 4 abitazioni e facente parte di più ampio complesso condominiale, sita nel comune di Lucca, Via dei Poveri Vecchi n. 141 B. L'abitazione è composta da un appartamento elevato a tre piani, compresi seminterrato, terreno e sottotetto, e corredate da unità a garage e resede esclusiva sui due lati fronte e retro. Vi si accede dalla Pubblica Via Poveri Vecchi, attraverso terreno a comune con altri beni. L'abitazione si compone al piano terreno di resede antistante, loggia di accesso, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, che collega anche all'altra unità a garage, un bagno, altra stanza destinata a camera, portico e resede esclusiva sul retro. Al piano primo destinato a soffitta si compone di tre locali, un bagno non autorizzato ed un vano tecnico per impianti, il tutto impropriamente destinato ad abitazione con finiture ed impianti analoghi all'abitazione principale del piano terreno, con altezze inferiori ai minimi di legge. Al piano seminterrato, con doppio accesso dalla scala interna e da scala esterna, si compone di quattro locali destinati a cantina dei quali uno con predisposizione per cucina, oltre ad un ripostiglio e un bagno, anch'esso con finiture ed impianti coerenti con l'utilizzo residenziale. Fanno inoltre corredo i rispettivi diritti di comunanza sul terreno di collegamento alla pubblica via, non oggetto della presente procedura esecutiva, nonché ogni diritto, accessorio, pertinenza, servitù attiva e passiva, uso e comunanza inerente all'unità immobiliare, derivante per legge, per destinazione o dal titolo costitutivo del condominio.

In Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel Fg. 90:
- Particella 738 sub. 3, Via dei Poveri Vecchi, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 10, cons. vani 7, superficie catastale 144 mq, Escluse aree scoperte 144 mq, rendita € 668,81.
- **Particella 738 sub. 4**, Via dei Poveri Vecchi piano T, categoria C/6, classe 10, cons. 15 mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 63,52.

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI

	SOGGETTO DI STIMA		COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3	
	Schiera sito in Via dei Poveri Vecchi		Villetta sito in Via S. Alessio		Schiera sito in Svia S. Alessio		Schiera sito in Svia S. Alessio	
	?		435 000,00 €		287 000,00 €		270 000,00 €	
DATA VALUTAZIONE/VENDITA	01/07/2026		31/10/2024		28/03/2025		15/06/2026	
Differenza [mesi]	0		20		15		0	
ANDAMENTO DI MERCATO	RIVALUTAZIONE		= 0,64%					
SUPERFICI	REALE	COMMERCIALE	REALE	COMMERCIALE	REALE	COMMERCIALE	REALE	COMMERCIALE
Superficie principale	82,55	82,55	147,00	147,00	93,50	93,50	89,10	89,10
Cantine	133,75	80,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Posto auto scoperto	0,00	0,00	0,00	0,00	11,20	2,80	12,80	3,20
Balcone senza vista	0,00	0,00	3,80	0,95	3,50	0,88	3,30	0,83
Portico	30,85	10,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Soffitta	103,60	41,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Scale esterne esclusive/Ballatoi	3,80	0,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Garage/Autorimessa	17,80	8,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resede esclusiva	89,20	8,92	280,00	28,00	78,00	7,80	57,00	5,70
SUP COMMERCIALE	[mq]	233,43		175,95		104,98		98,83
CARATTERISTICHE QUANTITATIVE								
Servizi Igienici		3		3		2		1
Stato Manutenzione		5		4		4		4
Situazione tecnico amministrativa		2		5		5		5
Situazione impianti		5		3		4		4
CARATTERISTICHE QUALITATIVE								
Rapporto di posizione	1,00							
Rapporto complementare terreno	0,25							
Prezzo Unitario Terreni Edificati	300,00							
Teorema dei prezzi	1							
Primo Teorema dei Prezzi: "Superficie principale e secondaria"								
Prezzo Medio €/mq			2 472,29 €		2 733,98 €		2 732,10 €	
Prezzo Medio Minimo €/mq	2 472,29 €							

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	*Prezzo Medio Minimo / Costo*	*Indice Mercantile / formula*	*Prezzi Marginali*		
			Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
DATA		P * s/12	- 232,14 €	- 153,16 €	- 144,08 €
Superficie principale	2 472,29 €	100%	2 472,29 €	2 472,29 €	2 472,29 €
Mansarde	2 472,29 €	80%	1 977,83 €	1 977,83 €	1 977,83 €
Cantine	2 472,29 €	60%	1 483,38 €	1 483,38 €	1 483,38 €
Posto auto scoperto	2 472,29 €	25%	618,07 €	618,07 €	618,07 €
Posto auto coperto	2 472,29 €	30%	741,69 €	741,69 €	741,69 €
Balcone con vista	2 472,29 €	30%	741,69 €	741,69 €	741,69 €
Balcone senza vista	2 472,29 €	25%	618,07 €	618,07 €	618,07 €
Terrazza	2 472,29 €	35%	865,30 €	865,30 €	865,30 €
Tettoia	2 472,29 €	25%	618,07 €	618,07 €	618,07 €
Portico	2 472,29 €	35%	865,30 €	865,30 €	865,30 €
Verande	2 472,29 €	70%	1 730,61 €	1 730,61 €	1 730,61 €
Taverna	2 472,29 €	60%	1 483,38 €	1 483,38 €	1 483,38 €
Soffitta	2 472,29 €	40%	988,92 €	988,92 €	988,92 €
Scale esterne esclusive/Ballatoi	2 472,29 €	15%	370,84 €	370,84 €	370,84 €
Garage/Autorimessa	2 472,29 €	50%	1 236,15 €	1 236,15 €	1 236,15 €
Locali con altezze ridotte	2 472,29 €	80%	1 977,83 €	1 977,83 €	1 977,83 €
Accessori diretti	2 472,29 €	40%	988,92 €	988,92 €	988,92 €
Accessori indiretti	2 472,29 €	35%	865,30 €	865,30 €	865,30 €
Terrazza con vista	2 472,29 €	40%	988,92 €	988,92 €	988,92 €
Resede esclusiva	2 472,29 €	10%	247,23 €	247,23 €	247,23 €
Superficie esterna per 3 4 5 6 teorema	Teorema	primo	- €	- €	- €
N. Vani catastali	30 000,00 €	1	30 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €
Servizi Igienici	12 000,00 €	C x (1 - t/n)	5 142,86 €	3 428,57 €	3 428,57 €
Livello di piano	SOGG >= COMP	P * L	4 350,00 €	2 870,00 €	2 700,00 €
	SOGG < COMP	P * L/(1+L)	4 306,93 €	2 841,58 €	2 673,27 €
Stato Manutenzione	da 1-2		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
	da 2-3		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
	da 3-4		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
	da 4-5		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
	da 5-6		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
Situazione tecnico amministrativa	da 1-2		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
	da 2-3		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
	da 3-4		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
	da 4-5		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
	da 5-6		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
Situazione impianti	da 1-2		5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
	da 2-3		5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
	da 3-4		5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
	da 4-5		5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
	da 5-6		5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

TABELLA DI CORREZIONE DEI PREZZI DEI COMPARABILI

Caratteristica	*Prezzi Marginali*		
	Comparabile 1	**Comparabile 2**	**Comparabile 3**
PREZZO DI VENDITA	**435 000,00 €**	**287 000,00 €**	**270 000,00 €**
DATA	4 642,74 €	2 297,35 €	- €
Superficie principale	- 159 339,30 €	- 27 071,61 €	- 16 193,52 €
Mansarde	- €	- €	- €
Cantine	198 401,53 €	198 401,53 €	198 401,53 €
Posto auto scoperto	- €	- 6 922,42 €	- 7 911,34 €
Posto auto coperto	- €	- €	- €
Balcone con vista	- €	- €	- €
Balcone senza vista	- 2 348,68 €	- 2 163,26 €	- 2 039,64 €
Terrazza	- €	- €	- €
Tettoia	- €	- €	- €
Portico	26 694,59 €	26 694,59 €	26 694,59 €
Verande	- €	- €	- €
Taverna	- €	- €	- €
Soffitta	102 451,83 €	102 451,83 €	102 451,83 €
Scale esterne esclusive/Ballatoi	1 409,21 €	1 409,21 €	1 409,21 €
Garage/Autorimessa	22 003,41 €	22 003,41 €	22 003,41 €
Locali con altezze ridotte	- €	- €	- €
Accessori diretti	- €	- €	- €
Accessori indiretti	- €	- €	- €
Terrazza con vista	- €	- €	- €
Resede esclusiva	- 47 171,36 €	2 768,97 €	7 960,78 €
Superficie esterna per 3 4 5 6	- €	- €	- €
N. Vani catastali	- €	- €	- €
Servizi Igienici	- €	3 428,57 €	6 857,14 €
Livello di piano	- €	- €	- €
Stato Manutenzione	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
		- €	- €
		- €	- €
		- €	- €
		- €	- €
Situazione tecnico amministrativa	- 60 000,00 €	- 60 000,00 €	- 60 000,00 €
		- €	- €
		- €	- €
		- €	- €
		- €	- €
Situazione impianti	10 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
		- €	- €
		- €	- €
		- €	- €
		- €	- €
Classe energetica	--	--	--
PREZZI "CORRETTI"	**551 743,97 €**	**575 298,18 €**	**574 634,00 €**

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

RICONCILIAZIONE				
Divergenza Prezzi "Corretti"	4%	<	5% (DIVERGENZA MASSIMA)	VERIFICA SUPERATA
				I V
				PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
				I V
MEDIA DEI PREZZI "CORRETTI"	567 225,38 €		ARROTONDAMENTO	565 000,00 €

La divergenza percentuale risulta inferiore al 5% per cui i prezzi corretti non necessitano l'applicazione del Sistema di Stima per la quantificazione di ulteriori caratteristiche.

Più probabile valore di mercato:

in cifra tonda, a corpo e non a misura **€ 565.000,00 (diconsi euro cinquecentosessantacinque/00).**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Lucca (LU) - Via Poveri Vecchi, 141 B, 55100	233,43 mq	2.420,43 €/mq	€ 565.000,00	100,00%	€ 565.000,00
				Valore di stima:	€ 565.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Prezzo base d'asta: **€ 452.000,00 (diconsi euro quattrocentocinquantadue/00).**

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

LOTTO 2

Bene N° 2 - Villetta ubicata a Lucca (LU) - Via Poveri Vecchi, 141 C, 55100
I diritti di 1/1 di proprietà su villetta a schiera centrale, in fabbricato di complessive 4 abitazioni e facente parte di più ampio complesso condominiale, sita nel comune di Lucca, Via dei Poveri Vecchi n. 141 C. L'abitazione è composta da un appartamento elevato a tre piani, compresi seminterrato, terreno e sottotetto, e corredate da unità a garage e resede esclusiva sui due lati fronte e retro. Vi si accede dalla Pubblica Via Poveri Vecchi, attraverso terreno a comune con altri beni. L'abitazione si compone al piano terreno di resede antistante, loggia di accesso, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, che collega anche all'altra unità a garage, un bagno, altra stanza destinata a camera, portico e resede esclusiva sul retro. Al piano primo destinato a soffitta si compone di tre locali, un bagno non autorizzato ed un vano tecnico per impianti, il tutto impropriamente destinato ad abitazione con finiture ed impianti analoghi all'abitazione principale del piano terreno, con altezze inferiori ai minimi di legge. Al piano seminterrato, con doppio accesso dalla scala interna e da scala esterna, si compone di quattro locali destinati a cantina dei quali uno con predisposizione per cucina, oltre ad un ripostiglio e un bagno, anch'esso con finiture ed impianti coerenti con l'utilizzo residenziale. Fanno inoltre corredo i rispettivi diritti di comunanza sul terreno di collegamento alla pubblica via, non oggetto della presente procedura esecutiva, nonché ogni diritto, accessorio, pertinenza, servitù attiva e passiva, uso e comunanza inerente all'unità immobiliare, derivante per legge, per destinazione o dal titolo costitutivo del condominio.

In Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel Fg. 90:
- Particella 738 sub. 5, Via dei Poveri Vecchi, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 10, cons. vani 7, superficie catastale 146 mq, Escluse aree scoperte 146 mq, rendita € 668,81.
- Particella 738 sub. 6, Via dei Poveri Vecchi, piano T, categoria C/6, classe 10, cons. 15 mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 63,52.

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI

	SOGGETTO DI STIMA		COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3	
	Schiera sito in Via dei Poveri Vecchi		Villetta sito in Via S. Alessio		Schiera sito in Svia S. Alessio		Schiera sito in Svia S. Alessio	
	?		435 000,00 €		287 000,00 €		270 000,00 €	
DATA VALUTAZIONE/VENDITA	01/07/2026		31/10/2024		28/03/2025		15/06/2026	
Differenza [mesi]	0		20		15		0	
ANDAMENTO DI MERCATO	RIVALUTAZIONE		= 0,64%					
SUPERFICI	REALE	COMMERCIALE	REALE	COMMERCIALE	REALE	COMMERCIALE	REALE	COMMERCIALE
Superficie principale	81,90	81,90	147,00	147,00	93,50	93,50	89,10	89,10
Cantine	134,25	80,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Posto auto scoperto	0,00	0,00	0,00	0,00	11,20	2,80	12,80	3,20
Balcone senza vista	0,00	0,00	3,80	0,95	3,50	0,88	3,30	0,83
Portico	30,00	10,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Soffitta	103,30	41,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Scale esterne esclusive/Ballatoi	4,60	0,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Garage/Autorimessa	17,80	8,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resede esclusiva	88,50	8,85	280,00	28,00	78,00	7,80	57,00	5,70
SUP COMMERCIALE	[mq]	232,71		175,95		104,98		98,83
CARATTERISTICHE QUANTITATIVE								
Servizi Igienici		3		3		2		1
Stato Manutenzione		5		4		4		4
Situazione tecnico amministrativa		2		5		5		5
Situazione impianti		5		3		4		4
CARATTERISTICHE QUALITATIVE								
Rapporto di posizione	1,00							
Rapporto complementare terreno	0,25							
Prezzo Unitario Terreni Edificati	300,00							
Teorema dei prezzi	1							
Primo Teorema dei Prezzi: "Superficie principale e secondaria"								
Prezzo Medio €/mq			2 472,29 €		2 733,98 €		2 732,10 €	
Prezzo Medio Minimo €/mq	2 472,29 €							

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	*Prezzo Medio Minimo / Costo*	*Indice Mercantile / formula*	*Prezzi Marginali*		
			Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
DATA		P * s/12	- 232,14 €	- 153,16 €	- 144,08 €
Superficie principale	2 472,29 €	100%	2 472,29 €	2 472,29 €	2 472,29 €
Mansarde	2 472,29 €	80%	1 977,83 €	1 977,83 €	1 977,83 €
Cantine	2 472,29 €	60%	1 483,38 €	1 483,38 €	1 483,38 €
Posto auto scoperto	2 472,29 €	25%	618,07 €	618,07 €	618,07 €
Posto auto coperto	2 472,29 €	30%	741,69 €	741,69 €	741,69 €
Balcone con vista	2 472,29 €	30%	741,69 €	741,69 €	741,69 €
Balcone senza vista	2 472,29 €	25%	618,07 €	618,07 €	618,07 €
Terrazza	2 472,29 €	35%	865,30 €	865,30 €	865,30 €
Tettoia	2 472,29 €	25%	618,07 €	618,07 €	618,07 €
Portico	2 472,29 €	35%	865,30 €	865,30 €	865,30 €
Verande	2 472,29 €	70%	1 730,61 €	1 730,61 €	1 730,61 €
Taverna	2 472,29 €	60%	1 483,38 €	1 483,38 €	1 483,38 €
Soffitta	2 472,29 €	40%	988,92 €	988,92 €	988,92 €
Scale esterne esclusive/Ballatoi	2 472,29 €	15%	370,84 €	370,84 €	370,84 €
Garage/Autorimessa	2 472,29 €	50%	1 236,15 €	1 236,15 €	1 236,15 €
Locali con altezze ridotte	2 472,29 €	80%	1 977,83 €	1 977,83 €	1 977,83 €
Accessori diretti	2 472,29 €	40%	988,92 €	988,92 €	988,92 €
Accessori indiretti	2 472,29 €	35%	865,30 €	865,30 €	865,30 €
Terrazza con vista	2 472,29 €	40%	988,92 €	988,92 €	988,92 €
Resede esclusiva	2 472,29 €	10%	247,23 €	247,23 €	247,23 €
Superficie esterna per 3 4 5 6 teorema	Teorema	primo	- €	- €	- €
N. Vani catastali	30 000,00 €	1	30 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €
Servizi Igienici	12 000,00 €	C x (1 - t/n)	5 142,86 €	3 428,57 €	3 428,57 €
Livello di piano	SOGG >= COMP	P * L	4 350,00 €	2 870,00 €	2 700,00 €
	SOGG < COMP	P * L/(1+L)	4 306,93 €	2 841,58 €	2 673,27 €
Stato Manutenzione	da 1-2		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
	da 2-3		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
	da 3-4		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
	da 4-5		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
	da 5-6		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
Situazione tecnico amministrativa	da 1-2		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
	da 2-3		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
	da 3-4		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
	da 4-5		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
	da 5-6		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
Situazione impianti	da 1-2		5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
	da 2-3		5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
	da 3-4		5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
	da 4-5		5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
	da 5-6		5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

TABELLA DI CORREZIONE DEI PREZZI DEI COMPARABILI

Caratteristica	*Prezzi Marginali*		
	Comparabile 1	**Comparabile 2**	**Comparabile 3**
PREZZO DI VENDITA	**435 000,00 €**	**287 000,00 €**	**270 000,00 €**
DATA	4 642,74 €	2 297,35 €	- €
Superficie principale	- 160 946,29 €	- 28 678,60 €	- 17 800,51 €
Mansarde	- €	- €	- €
Cantine	199 143,22 €	199 143,22 €	199 143,22 €
Posto auto scoperto	- €	- 6 922,42 €	- 7 911,34 €
Posto auto coperto	- €	- €	- €
Balcone con vista	- €	- €	- €
Balcone senza vista	- 2 348,68 €	- 2 163,26 €	- 2 039,64 €
Terrazza	- €	- €	- €
Tettoia	- €	- €	- €
Portico	25 959,08 €	25 959,08 €	25 959,08 €
Verande	- €	- €	- €
Taverna	- €	- €	- €
Soffitta	102 155,16 €	102 155,16 €	102 155,16 €
Scale esterne esclusive/Ballatoi	1 705,88 €	1 705,88 €	1 705,88 €
Garage/Autorimessa	22 003,41 €	22 003,41 €	22 003,41 €
Locali con altezze ridotte	- €	- €	- €
Accessori diretti	- €	- €	- €
Accessori indiretti	- €	- €	- €
Terrazza con vista	- €	- €	- €
Resede esclusiva	- 47 344,42 €	2 595,91 €	7 787,72 €
Superficie esterna per 3 4 5 6	- €	- €	- €
N. Vani catastali	- €	- €	- €
Servizi Igienici	- €	3 428,57 €	6 857,14 €
Livello di piano	- €	- €	- €
Stato Manutenzione	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
		- €	- €
		- €	- €
		- €	- €
		- €	- €
Situazione tecnico amministrativa	- 60 000,00 €	- 60 000,00 €	- 60 000,00 €
		- €	- €
		- €	- €
		- €	- €
		- €	- €
Situazione impianti	10 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
		- €	- €
		- €	- €
		- €	- €
		- €	- €
Classe energetica	--	--	--
PREZZI "CORRETTI"	**549 970,10 €**	**573 524,31 €**	**572 860,13 €**

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

RICONCILIAZIONE				
Divergenza Prezzi "Corretti"	4%	<	5% (DIVERGENZA MASSIMA)	VERIFICA SUPERATA
				V
				PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
				V
MEDIA DEI PREZZI "CORRETTI"	565 451,51 €		ARROTONDAMENTO	565 000,00 €

La divergenza percentuale risulta inferiore al 5% per cui i prezzi corretti non necessitano l'applicazione del Sistema di Stima per la quantificazione di ulteriori caratteristiche.

Più probabile valore di mercato:

in cifra tonda, a corpo e non a misura **€ 565.000,00 (diconsi euro cinquecentosessantacinquemila/00).**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Lucca (LU) - Via Poveri Vecchi, 141 C, 55100	232,71 mq	2.427,91 €/mq	€ 565.000,00	100,00%	€ 565.000,00
				Valore di stima:	€ 565.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Prezzo base d'asta: **€ 452.000,00 (diconsi euro quattrocentocinquantaduemila/00).**

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

LOTTO 3

Bene N° 3 - Villetta ubicata a Lucca (LU) - Via Poveri Vecchi, 141 D, 55100
I diritti di 1/1 di proprietà su villetta finale di schiera, in fabbricato di complessive 4 abitazioni e facente parte di più ampio complesso condominiale, sita nel comune di Lucca, Via dei Poveri Vecchi n. 141 D. L'abitazione è composta da un appartamento elevato a tre piani, compresi seminterrato, terreno e sottotetto, e corredate da unità a garage e resede esclusiva su tre lati. Vi si accede dalla Pubblica Via Poveri Vecchi, attraverso terreno a comune con altri beni. L'abitazione si compone al piano terreno di ingresso in soggiorno, cucina, disimpegno, che collega anche all'altra unità a garage, un bagno, altra stanza destinata a camera, portico e resede esclusiva su tre lati. Al piano primo destinato a soffitta si compone di tre locali, un bagno non autorizzato ed un vano tecnico per impianti, il tutto impropriamente destinato ad abitazione con finiture ed impianti analoghi all'abitazione principale del piano terreno, con altezze inferiori ai minimi di legge. Al piano seminterrato, con accesso dalla scala interna, si compone di quattro locali destinati a cantina dei quali uno con predisposizione per cucina, oltre ad un ripostiglio e un bagno, anch'esso con finiture ed impianti coerenti con l'utilizzo residenziale. Fanno inoltre corredo i rispettivi diritti di comunanza sul terreno di collegamento alla pubblica via, non oggetto della presente procedura esecutiva, nonché ogni diritto, accessorio, pertinenza, servitù attiva e passiva, uso e comunanza inerente all'unità immobiliare, derivante per legge, per destinazione o dal titolo costitutivo del condominio.

In Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel Fg. 90:
- **Particella 738 sub. 7**, Via dei Poveri Vecchi, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 10, cons. vani 7, superficie catastale 128 mq, Escluse aree scoperte 128 mq, rendita € 668,81.
- Particella 738 sub. 8, Via dei Poveri Vecchi, piano T, categoria C/6, classe 10, cons. 15 mq, superficie catastale 19 mq, rendita € 63,52.

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI

	SOGGETTO DI STIMA		COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3	
	Schiera sito in Via dei Poveri Vecchi		Villetta sito in Via S. Alessio		Schiera sito in Svia S. Alessio		Schiera sito in Svia S. Alessio	
	?		435 000,00 €		287 000,00 €		270 000,00 €	
DATA VALUTAZIONE/VENDITA	01/07/2026		31/10/2024		28/03/2025		15/06/2026	
Differenza [mesi]	0		20		15		0	
ANDAMENTO DI MERCATO	RIVALUTAZIONE	=	0,64%					
SUPERFICI	REALE	COMMERCIALE	REALE	COMMERCIALE	REALE	COMMERCIALE	REALE	COMMERCIALE
Superficie principale	78,40	78,40	147,00	147,00	93,50	93,50	89,10	89,10
Cantine	121,65	72,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Posto auto scoperto	0,00	0,00	0,00	0,00	11,20	2,80	12,80	3,20
Balcone senza vista	0,00	0,00	3,80	0,95	3,50	0,88	3,30	0,83
Portico	24,10	8,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Soffitta	98,30	39,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Garage/Autorimessa	19,00	9,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resede esclusiva	185,00	18,50	280,00	28,00	78,00	7,80	57,00	5,70
SUP COMMERCIALE	[mq]	227,15		175,95		104,98		98,83
CARATTERISTICHE QUANTITATIVE								
Servizi Igienici		3		3		2		1
Stato Manutenzione		5		4		4		4
Situazione tecnico amministrativa		2		5		5		5
Situazione impianti		5		3		4		4
CARATTERISTICHE QUALITATIVE								
Rapporto di posizione	1,00							
Rapporto complementare terreno	0,25							
Prezzo Unitario Terreni Edificati	300,00							
Teorema dei prezzi	1							
Primo Teorema dei Prezzi: "Superficie principale e secondaria"								
Prezzo Medio €/mq			2 472,29 €		2 733,98 €		2 732,10 €	
Prezzo Medio Minimo €/mq	2 472,29 €							

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	*Prezzo Medio Minimo / Costo*	*Indice Mercantile / formula*	*Prezzi Marginali*		
			Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
DATA		P * s/12	- 232,14 €	- 153,16 €	- 144,08 €
Superficie principale	2 472,29 €	100%	2 472,29 €	2 472,29 €	2 472,29 €
Mansarde	2 472,29 €	80%	1 977,83 €	1 977,83 €	1 977,83 €
Cantine	2 472,29 €	60%	1 483,38 €	1 483,38 €	1 483,38 €
Posto auto scoperto	2 472,29 €	25%	618,07 €	618,07 €	618,07 €
Posto auto coperto	2 472,29 €	30%	741,69 €	741,69 €	741,69 €
Balcone con vista	2 472,29 €	30%	741,69 €	741,69 €	741,69 €
Balcone senza vista	2 472,29 €	25%	618,07 €	618,07 €	618,07 €
Terrazza	2 472,29 €	35%	865,30 €	865,30 €	865,30 €
Tettoia	2 472,29 €	25%	618,07 €	618,07 €	618,07 €
Portico	2 472,29 €	35%	865,30 €	865,30 €	865,30 €
Verande	2 472,29 €	70%	1 730,61 €	1 730,61 €	1 730,61 €
Taverna	2 472,29 €	60%	1 483,38 €	1 483,38 €	1 483,38 €
Soffitta	2 472,29 €	40%	988,92 €	988,92 €	988,92 €
Scale esterne esclusive/Ballatoi	2 472,29 €	15%	370,84 €	370,84 €	370,84 €
Garage/Autorimessa	2 472,29 €	50%	1 236,15 €	1 236,15 €	1 236,15 €
Locali con altezze ridotte	2 472,29 €	80%	1 977,83 €	1 977,83 €	1 977,83 €
Accessori diretti	2 472,29 €	40%	988,92 €	988,92 €	988,92 €
Accessori indiretti	2 472,29 €	35%	865,30 €	865,30 €	865,30 €
Terrazza con vista	2 472,29 €	40%	988,92 €	988,92 €	988,92 €
Resede esclusiva	2 472,29 €	10%	247,23 €	247,23 €	247,23 €
Superficie esterna per 3 4 5 6 teorema	Teorema	primo	- €	- €	- €
N. Vani catastali	30 000,00 €	1	30 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €
Servizi Igienici	12 000,00 €	C x (1 - t/n)	5 142,86 €	3 428,57 €	3 428,57 €
Livello di piano	SOGG >= COMP	P * L	4 350,00 €	2 870,00 €	2 700,00 €
	SOGG < COMP	P * L/(1+L)	4 306,93 €	2 841,58 €	2 673,27 €
Stato Manutenzione	da 1-2		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
	da 2-3		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
	da 3-4		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
	da 4-5		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
	da 5-6		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
Situazione tecnico amministrativa	da 1-2		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
	da 2-3		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
	da 3-4		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
	da 4-5		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
	da 5-6		20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
Situazione impianti	da 1-2		5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
	da 2-3		5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
	da 3-4		5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
	da 4-5		5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
	da 5-6		5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

TABELLA DI CORREZIONE DEI PREZZI DEI COMPARABILI

Caratteristica	*Prezzi Marginali*		
	Comparabile 1	**Comparabile 2**	**Comparabile 3**
PREZZO DI VENDITA	**435 000,00 €**	**287 000,00 €**	**270 000,00 €**
DATA	4 642,74 €	2 297,35 €	- €
Superficie principale	- 169 599,32 €	- 37 331,63 €	- 26 453,54 €
Mansarde	- €	- €	- €
Cantine	180 452,69 €	180 452,69 €	180 452,69 €
Posto auto scoperto	- €	- 6 922,42 €	- 7 911,34 €
Posto auto coperto	- €	- €	- €
Balcone con vista	- €	- €	- €
Balcone senza vista	- 2 348,68 €	- 2 163,26 €	- 2 039,64 €
Terrazza	- €	- €	- €
Tettoia	- €	- €	- €
Portico	20 853,79 €	20 853,79 €	20 853,79 €
Verande	- €	- €	- €
Taverna	- €	- €	- €
Soffitta	97 210,57 €	97 210,57 €	97 210,57 €
Scale esterne esclusive/Ballatoi	- €	- €	- €
Garage/Autorimessa	23 486,79 €	23 486,79 €	23 486,79 €
Locali con altezze ridotte	- €	- €	- €
Accessori diretti	- €	- €	- €
Accessori indiretti	- €	- €	- €
Terrazza con vista	- €	- €	- €
Resede esclusiva	- 23 486,79 €	26 453,54 €	31 645,35 €
Superficie esterna per 3 4 5 6	- €	- €	- €
N. Vani catastali	- €	- €	- €
Servizi Igienici	- €	3 428,57 €	6 857,14 €
Livello di piano	- €	- €	- €
Stato Manutenzione	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
		- €	- €
		- €	- €
		- €	- €
		- €	- €
Situazione tecnico amministrativa	- 60 000,00 €	- 60 000,00 €	- 60 000,00 €
		- €	- €
		- €	- €
		- €	- €
		- €	- €
Situazione impianti	10 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
		- €	- €
		- €	- €
		- €	- €
		- €	- €
Classe energetica	--	--	--
PREZZI "CORRETTI"	**536 211,79 €**	**559 765,99 €**	**559 101,81 €**

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

RICONCILIAZIONE				
Divergenza Prezzi "Corretti"	4%	<	5% (DIVERGENZA MASSIMA)	VERIFICA SUPERATA
				I V
				PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
				I V
MEDIA DEI PREZZI "CORRETTI"	551 693,20 €		ARROTONDAMENTO	550 000,00 €

La divergenza percentuale risulta inferiore al 5% per cui i prezzi corretti non necessitano l'applicazione del Sistema di Stima per la quantificazione di ulteriori caratteristiche.

Più probabile valore di mercato:

in cifra tonda, a corpo e non a misura **€ 550.000,00 (diconsi euro cinquecentocinquantamila/00).**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta Lucca (LU) - Via Poveri Vecchi, 141 D, 55100	227,15 mq	2.421,31 €/mq	€ 550.000,00	100,00%	€ 550.000,00
				Valore di stima:	€ 550.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Prezzo base d'asta: **€ 440.000,00 (diconsi euro quattrocentoquarantamila/00).**

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.

2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato alla sottoscritta CTU, la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, 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 gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

4) Anche in relazione alla eventuale mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da evidenziare che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti dell'immobile. In ogni caso allo stato non è possibile determinare un importo esatto degli oneri economici necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.

5) Per i medesimi motivi, ove ne ricorra la necessità, anche gli oneri dell'aggiornamento della documentazione catastale non sono preventivabili.

Pertanto, relativamente ai punti 3, 4 e 5 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Amministrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili.

LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati la sottoscritta precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
-Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D.lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs. 192/2005 D.lgs. 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa la valutatrice dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze della stessa;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né la valutatrice né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

Nessuna responsabilità potrà essere opposta alla valutatrice in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta 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.

Lucca, li 13/07/2026

L'Esperta ex art. 568 c.p.c.
Geom. Evangelisti Irene

Iscritta n. 2525 Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Lucca

UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

Valutatore certificato n.0422-2025.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 - Documentazione ipo-catastale ed altri atti (Estratto di Mappa catastale, Elaborato planimetrico con Elenco dei subalterni, Visure Storiche, Planimetrie catastali, Elenco sintetico nominativo delle formalità, Elenco sintetico immobile delle formalità, Trascrizioni e Iscrizioni, Atti di provenienza, Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio, Visura camerale impresa, Bilancio Consuntivo e Preventivo condominiale, Certificato di destinazione urbanistica, Titoli comparabili)
- ✓ N° 3 – Rilievo e restituzione grafica

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lucca (LU) - Via Poveri Vecchi, 141 B, 55100
I diritti di 1/1 di proprietà su villetta a schiera centrale, in fabbricato di complessive 4 abitazioni e facente parte di più ampio complesso condominiale, sita nel comune di Lucca, Via dei Poveri Vecchi n. 141 B. L'abitazione è composta da un appartamento elevato a tre piani, compresi seminterrato, terreno e sottotetto, e corredate da unità a garage e resede esclusiva sui due lati fronte e retro. Vi si accede dalla Pubblica Via Poveri Vecchi, attraverso terreno a comune con altri beni. L'abitazione si compone al piano terreno di resede antistante, loggia di accesso, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, che collega anche all'altra unità a garage, un bagno, altra stanza destinata a camera, portico e resede esclusiva sul retro. Al piano primo destinato a soffitta si compone di tre locali, un bagno non autorizzato ed un vano tecnico per impianti, il tutto impropriamente destinato ad abitazione con finiture ed impianti analoghi all'abitazione principale del piano terreno, con altezze inferiori ai minimi di legge. Al piano seminterrato, con doppio accesso dalla scala interna e da scala esterna, si compone di quattro locali destinati a cantina dei quali uno con predisposizione per cucina, oltre ad un ripostiglio e un bagno, anch'esso con finiture ed impianti coerenti con l'utilizzo residenziale. Fanno inoltre corredo i rispettivi diritti di comunanza sul terreno di collegamento alla pubblica via, non oggetto della presente procedura esecutiva, nonché ogni diritto, accessorio, pertinenza, servitù attiva e passiva, uso e comunanza inerente all'unità immobiliare, derivante per legge, per destinazione o dal titolo costitutivo del condominio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 738, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 90, Part. 738, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 452.000,00**

LOTTO 2

Bene N° 2 - Villetta ubicata a Lucca (LU) - Via Poveri Vecchi, 141 C, 55100
I diritti di 1/1 di proprietà su villetta a schiera centrale, in fabbricato di complessive 4 abitazioni e facente parte di più ampio complesso condominiale, sita nel comune di Lucca, Via dei Poveri Vecchi n. 141 C. L'abitazione è composta da un appartamento elevato a tre piani, compresi seminterrato, terreno e sottotetto, e corredate da unità a garage e resede esclusiva sui due lati fronte e retro. Vi si accede dalla Pubblica Via Poveri Vecchi, attraverso terreno a comune con altri beni. L'abitazione si compone al piano terreno di resede antistante, loggia di accesso, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, che collega anche all'altra unità a garage, un bagno, altra stanza destinata a camera, portico e resede esclusiva sul retro. Al piano primo destinato a soffitta si compone di tre locali, un bagno non autorizzato ed un vano tecnico per impianti, il tutto impropriamente destinato ad abitazione con finiture ed impianti analoghi all'abitazione principale del piano terreno, con altezze inferiori ai minimi di legge. Al piano seminterrato, con doppio accesso dalla scala interna e da scala esterna, si compone di quattro locali destinati a cantina dei quali uno con predisposizione per cucina, oltre ad un ripostiglio e un bagno, anch'esso con finiture ed impianti coerenti con l'utilizzo residenziale. Fanno inoltre corredo i rispettivi diritti di comunanza sul terreno di collegamento alla pubblica via, non oggetto della presente procedura esecutiva, nonché ogni diritto, accessorio, pertinenza, servitù attiva e passiva, uso e comunanza inerente all'unità immobiliare, derivante per legge, per destinazione o dal titolo costitutivo del condominio.

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 738, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 90, Part. 738, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 452.000,00**

LOTTO 3

Bene N° 3 - Villetta ubicata a Lucca (LU) - Via Poveri Vecchi, 141 D, 55100
I diritti di 1/1 di proprietà su villetta finale di schiera, in fabbricato di complessive 4 abitazioni e facente parte di più ampio complesso condominiale, sita nel comune di Lucca, Via dei Poveri Vecchi n. 141 D. L'abitazione è composta da un appartamento elevato a tre piani, compresi seminterrato, terreno e sottotetto, e corredate da unità a garage e resede esclusiva su tre lati. Vi si accede dalla Pubblica Via Poveri Vecchi, attraverso terreno a comune con altri beni. L'abitazione si compone al piano terreno di ingresso in soggiorno, cucina, disimpegno, che collega anche all'altra unità a garage, un bagno, altra stanza destinata a camera, portico e resede esclusiva su tre lati. Al piano primo destinato a soffitta si compone di tre locali, un bagno non autorizzato ed un vano tecnico per impianti, il tutto impropriamente destinato ad abitazione con finiture ed impianti analoghi all'abitazione principale del piano terreno, con altezze inferiori ai minimi di legge. Al piano seminterrato, con accesso dalla scala interna, si compone di quattro locali destinati a cantina dei quali uno con predisposizione per cucina, oltre ad un ripostiglio e un bagno, anch'esso con finiture ed impianti coerenti con l'utilizzo residenziale. Fanno inoltre corredo i rispettivi diritti di comunanza sul terreno di collegamento alla pubblica via, non oggetto della presente procedura esecutiva, nonché ogni diritto, accessorio, pertinenza, servitù attiva e passiva, uso e comunanza inerente all'unità immobiliare, derivante per legge, per destinazione o dal titolo costitutivo del condominio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 738, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 90, Part. 738, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 440.000,00**

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 129/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 452.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Via Poveri Vecchi, 141 B, 55100		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 738, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 90, Part. 738, Sub. 4, Categoria C6	**Superficie**	233,43 mq
Stato conservativo:	L'abitazione si presenta internamente in buono stato, priva di segni d'uso poiché disabitata dal 2012 dopo la sua costruzione, ma presenta esternamente il deperimento degli infissi in legno dovuto all'esposizione alle intemperie.		
Descrizione:	I diritti di 1/1 di proprietà su villetta a schiera centrale, in fabbricato di complessive 4 abitazioni e facente parte di più ampio complesso condominiale, sita nel comune di Lucca, Via dei Poveri Vecchi n. 141 B. L'abitazione è composta da un appartamento elevato a tre piani, compresi seminterrato, terreno e sottotetto, e corredate da unità a garage e resede esclusiva sui due lati fronte e retro. Vi si accede dalla Pubblica Via Poveri Vecchi, attraverso terreno a comune con altri beni. L'abitazione si compone al piano terreno di resede antistante, loggia di accesso, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, che collega anche all'altra unità a garage, un bagno, altra stanza destinata a camera, portico e resede esclusiva sul retro. Al piano primo destinato a soffitta si compone di tre locali, un bagno non autorizzato ed un vano tecnico per impianti, il tutto impropriamente destinato ad abitazione con finiture ed impianti analoghi all'abitazione principale del piano terreno, con altezze inferiori ai minimi di legge. Al piano seminterrato, con doppio accesso dalla scala interna e da scala esterna, si compone di quattro locali destinati a cantina dei quali uno con predisposizione per cucina, oltre ad un ripostiglio e un bagno, anch'esso con finiture ed impianti coerenti con l'utilizzo residenziale. Fanno inoltre corredo i rispettivi diritti di comunanza sul terreno di collegamento alla pubblica via, non oggetto della presente procedura esecutiva, nonché ogni diritto, accessorio, pertinenza, servitù attiva e passiva, uso e comunanza inerente all'unità immobiliare, derivante per legge, per destinazione o dal titolo costitutivo del condominio.		
Vendita soggetta a IVA:			
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 452.000,00

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Via Poveri Vecchi, 141 C, 55100		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 738, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 90, Part. 738, Sub. 6, Categoria C6	**Superficie**	232,71 mq
Stato conservativo:	L'abitazione si presenta internamente in buono stato, priva di segni d'uso poiché disabitata dal 2012 dopo la sua costruzione, ma presenta esternamente il deperimento degli infissi in legno dovuto all'esposizione alle intemperie.		
Descrizione:	I diritti di 1/1 di proprietà su villetta a schiera centrale, in fabbricato di complessive 4 abitazioni e facente parte di più ampio complesso condominiale, sita nel comune di Lucca, Via dei Poveri Vecchi n. 141 C. L'abitazione è composta da un appartamento elevato a tre piani, compresi seminterrato, terreno e		

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1

	sottotetto, e corredate da unità a garage e resede esclusiva sui due lati fronte e retro. Vi si accede dalla Pubblica Via Poveri Vecchi, attraverso terreno a comune con altri beni. L'abitazione si compone al piano terreno di resede antistante, loggia di accesso, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, che collega anche all'altra unità a garage, un bagno, altra stanza destinata a camera, portico e resede esclusiva sul retro. Al piano primo destinato a soffitta si compone di tre locali, un bagno non autorizzato ed un vano tecnico per impianti, il tutto impropriamente destinato ad abitazione con finiture ed impianti analoghi all'abitazione principale del piano terreno, con altezze inferiori ai minimi di legge. Al piano seminterrato, con doppio accesso dalla scala interna e da scala esterna, si compone di quattro locali destinati a cantina dei quali uno con predisposizione per cucina, oltre ad un ripostiglio e un bagno, anch'esso con finiture ed impianti coerenti con l'utilizzo residenziale. Fanno inoltre corredo i rispettivi diritti di comunanza sul terreno di collegamento alla pubblica via, non oggetto della presente procedura esecutiva, nonché ogni diritto, accessorio, pertinenza, servitù attiva e passiva, uso e comunanza inerente all'unità immobiliare, derivante per legge, per destinazione o dal titolo costitutivo del condominio.
Vendita soggetta a IVA:	
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 440.000,00

Bene N° 3 - Villetta			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Via Poveri Vecchi, 141 D, 55100		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 738, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 90, Part. 738, Sub. 8, Categoria C6	**Superficie**	227,15 mq
Stato conservativo:	L'abitazione si presenta internamente in buono stato, priva di segni d'uso poiché disabitata dal 2012 dopo la sua costruzione, ma presenta esternamente il deperimento degli infissi in legno dovuto all'esposizione alle intemperie.		
Descrizione:	I diritti di 1/1 di proprietà su villetta finale di schiera, in fabbricato di complessive 4 abitazioni e facente parte di più ampio complesso condominiale, sita nel comune di Lucca, Via dei Poveri Vecchi n. 141 D. L'abitazione è composta da un appartamento elevato a tre piani, compresi seminterrato, terreno e sottotetto, e corredate da unità a garage e resede esclusiva su tre lati. Vi si accede dalla Pubblica Via Poveri Vecchi, attraverso terreno a comune con altri beni. L'abitazione si compone al piano terreno di ingresso in soggiorno, cucina, disimpegno, che collega anche all'altra unità a garage, un bagno, altra stanza destinata a camera, portico e resede esclusiva su tre lati. Al piano primo destinato a soffitta si compone di tre locali, un bagno non autorizzato ed un vano tecnico per impianti, il tutto impropriamente destinato ad abitazione con finiture ed impianti analoghi all'abitazione principale del piano terreno, con altezze inferiori ai minimi di legge. Al piano seminterrato, con accesso dalla scala interna, si compone di quattro locali destinati a cantina dei quali uno con predisposizione per cucina, oltre ad un ripostiglio e un bagno, anch'esso con finiture ed impianti coerenti con l'utilizzo residenziale. Fanno inoltre corredo i rispettivi diritti di comunanza sul terreno di collegamento alla pubblica via, non oggetto della presente procedura esecutiva, nonché ogni diritto, accessorio, pertinenza, servitù attiva e passiva, uso e comunanza inerente all'unità immobiliare, derivante per legge, per destinazione o dal titolo costitutivo del condominio.		
Vendita soggetta a IVA:			
Stato di occupazione:	Libero		

Firmato Da: IRENE EVANGELISTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 45debd499c09b551b2c166a537af48c1