

# TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Cinelli Alessandro, geometra nell'Esecuzione Immobiliare 32/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	3
Consistenza .....	3
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	4
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta .....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2024 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 164.927,20</b> .....	12



In data 02/06/2024, il sottoscritto Dott. Cinelli Alessandro, geometra, con studio in Via Delle Querce 540/Bg - Lucca (LU), email [geometraalessandrocinelli@gmail.com](mailto:geometraalessandrocinelli@gmail.com); [dottgeom.cinelli@gmail.com](mailto:dottgeom.cinelli@gmail.com), PEC [alessandro.cinelli@geopec.it](mailto:alessandro.cinelli@geopec.it), Tel. 348 8263972, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina 194, piano Primo

Appartamento per civile abitazione sito al piano primo di un fabbricato condominiale, al quale si accede mediante scala esterna che si diparte dal terreno comune. Il bene si compone da ingresso-soggiorno, angolo cottura, camera matrimoniale, cameretta, disimpegno, bagno, e due terrazze, è corredato inoltre da area di sottotetto ad uso soffitta alla quale si accede direttamente dal vano soggiorno; il bene è corredato al piano terra da piccolo porticato esterno e da posto auto scoperto. Sono presenti le quote proporzionali di comproprietà su tutte le parti ed i servizi del complesso residenziale ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina 194, piano Primo

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

Il l'appartamento confina nel complesso con il sub. 2 e area condominiale, il posto auto con il sub. 14, 16 ed area condominiale.

### CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	78,08 mq	0,9	70,27 mq	2,70 m	
Soffitta	70,00 mq	78,08 mq	0,33	25,77 mq	0,00 m	
Posto auto scoperto	44,00 mq	44,00 mq	0,5	22,00 mq	0,00 m	
Terrazza	12,93 mq	12,93 mq	0,25	3,23 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>121,27 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>121,27 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	112	585	8		A3	10	6 vani	69 mq	573,27 €	1-2	
	112	585	15		C6	01	44	44 mq	49,99 €		

## PRECISAZIONI

1) 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.

2) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che per 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 per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al punto "Sviluppo valutazione"

### LIMITI ED ASSUNZIONI

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle

operazioni delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui 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.

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22/01/2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge.

Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Si precisa infine che per l'U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario.

**INOLTRE:**

Il, presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè 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:

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in ottime condizioni di uso e manutenzione.

## PARTI COMUNI

Sono presenti le quote proporzionali di comproprietà su tutte le parti ed i servizi del complesso residenziale ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Foglio 112 mappale 585 sub. 26 (resede condominiale) con la dizione bene comune non censibile comune ai subalterni dal n.ro 1 al n.ro 23 compresi.

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area condominiale distinta alla particella 585 sub. 26 faranno carico al futuro acquirente in ragione di 1/12 dell'intero, come stabilito nell'atto notaio Raspini del 27/09/2001 rep. 109992 trascritto a Lucca il 01/10/2001 ai nn.ri 10044/15083.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si porta a conoscenza del futuro acquirente che al complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura, si accede mediante servitù di passo carrabile esercitabile con ogni mezzo e per qualsiasi tempo sulla striscia di terreno distinta nel foglio 112 particella 584 di mq 440 di proprietà di terzi. Le spese di manutenzione ordinarie della strada di accesso distinta dalla particella 584 faranno carico al futuro acquirente in ragione di 4/33 (quattro trentatreesimi) dell'intero, le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie dell'area condominiale distinta dalla particella 585 sub. 26 faranno carico al futuro acquirente in ragione di 1/12 (un dodicesimo) dell'intero, come riportato nell'atto notaio Raspini del 27/09/2001 rep. 109992 trascritto a Lucca il 01/10/2001 ai nn.ri 10044/15083.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/2001 al 06/07/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gaetano Raspini	27/09/2001	109992	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Lucca	01/10/2001	15083	10044
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 06/07/2007 al	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			



05/06/2024	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio Guido Politi	06/07/2007	71679	15709
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria RR.II. di Lucca	11/07/2007	15562	8594
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 05/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Lucca il 11/07/2007  
Reg. gen. 15563 - Reg. part. 3873  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 90.000,00
- **ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario n. 4542/2010 del 15/11/2010 Tribunale di Lucca  
Iscritto a Lucca il 16/12/2010  
Reg. gen. 21433 - Reg. part. 4317  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 150.000,00
- **ipoteca giudiziaria** derivante da Giudice di Pace di Lucca  
Iscritto a Lucca il 13/12/2011

Reg. gen. 18852 - Reg. part. 3105

Quota: 1/1

Importo: € 5.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.690,30

Spese: € 2.309,70

Interessi: € 1.000,00

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario n. 181 del 29/01/2013 Tribunale di Lucca  
Iscritto a Lucca il 03/04/2013

Reg. gen. 4710 - Reg. part. 579

Quota: 1/1

Importo: € 9.549,11

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 15.000,00

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario n. 615/14 del 11/11/2014 Tribunale di Lucca  
Iscritto a Lucca il 10/03/2015

Reg. gen. 2949 - Reg. part. 377

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 68.656,05

Spese: € 21.343,95

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Equitalia centro spa atto n. 488/6216 del 18/01/2016  
Iscritto a Lucca il 19/01/2016

Reg. gen. 588 - Reg. part. 78

Quota: 1/1

Importo: € 583.562,64

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 291.781,00

- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto giudiziario n. 273 del 29/01/2024 Tribunale di Lucca  
Iscritto a Lucca il 21/02/2024

Reg. gen. 3053 - Reg. part. 2318

Quota: 1/1

Importo: € 0,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

1- Concessione edilizia 475/2000 del 08/06/2000

2- Attestazione di conformità a mezzo di Denuncia inizio attività prot.n.ro 2109/2001 avente per oggetto la variante ai sensi dell'art. 39 L.R.T. n. 52/99 alla c.e. 475/2000.

3- Fabbricato ultimato in data 28/08/2001;

4- In data 06/09/2001 è stata data l'abitabilità dell'intero complesso dove è inserito l'immobile oggetto di procedura dal tecnico geom. Petri Roberto.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

1-Difficoltà decimali delle misure sia al piano primo che al piano soffitta.

2- Realizzazione di piccola parete divisoria aperta tra il vano sala ed il vano cucina

3-Nel piano soffitta è stato realizzato un bagno che il futuro acquirente dovrà sanare o rimuovere secondo le prescrizioni dell'amministrazione comunale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina 194, piano Primo  
Appartamento per civile abitazione sito al piano primo di un fabbricato condominiale, al quale si accede mediante scala esterna che si diparte dal terreno comune. Il bene si compone da ingresso-soggiorno, angolo cottura, camera matrimoniale, cameretta, disimpegno, bagno, e due terrazze, è corredato inoltre da area di sottotetto ad uso soffitta alla quale si accede direttamente dal vano soggiorno; il bene è corredato al piano terra da piccolo porticato esterno e da posto auto scoperto. Sono presenti le quote proporzionali di comproprietà su tutte le parti ed i servizi del complesso residenziale ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 112, Part. 585, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 112, Part. 585, Sub. 15, Categoria C6  
Valore di stima del bene: € 206.159,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lucca (LU) - Via Pesciatina 194, piano Primo	121,27 mq	1.700,00 €/mq	€ 206.159,00	100,00%	€ 206.159,00
				Valore di stima:	€ 206.159,00

Valore di stima: € 206.159,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per differenza oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia di vizi oltre l'immediatezza della vendita giudiziaria	20,00	%

**Valore finale di stima: € 164.927,20**

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

Lucca, li 26/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Cinelli Alessandro geometra

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina 194, piano Primo  
Appartamento per civile abitazione sito al piano primo di un fabbricato condominiale, al quale si accede mediante scala esterna che si diparte dal terreno comune. Il bene si compone da ingresso-soggiorno, angolo cottura, camera matrimoniale, cameretta, disimpegno, bagno, e due terrazze, è corredato inoltre da area di sottotetto ad uso soffitta alla quale si accede direttamente dal vano soggiorno; il bene è corredato al piano terra da piccolo porticato esterno e da posto auto scoperto. Sono presenti le quote proporzionali di comproprietà su tutte le parti ed i servizi del complesso residenziale ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 112, Part. 585, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 112, Part. 585, Sub. 15, Categoria C6

**Prezzo base d'asta: € 164.927,20**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 164.927,20**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Lucca (LU) - Via Pesciatina 194, piano Primo		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 112, Part. 585, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 112, Part. 585, Sub. 15, Categoria C6	<b>Superficie</b>	121,27 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in ottime condizioni di uso e manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione sito al piano primo di un fabbricato condominiale, al quale si accede mediante scala esterna che si diparte dal terreno comune. Il bene si compone da ingresso-soggiorno, angolo cottura, camera matrimoniale, cameretta, disimpegno, bagno, e due terrazze, è corredato inoltre da area di sottotetto ad uso soffitta alla quale si accede direttamente dal vano soggiorno; il bene è corredato al piano terra da piccolo porticato esterno e da posto auto scoperto. Sono presenti le quote proporzionali di comproprietà su tutte le parti ed i servizi del complesso residenziale ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

