

---

# TRIBUNALE DI LUCCA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Roberti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2023 del R.G.E.

promossa da



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

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	8
Precisazioni .....	9
Patti.....	9
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia .....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare .....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2023 del R.G.E. ....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 344.000,00</b> .....	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24

## INCARICO

---

All'udienza del 27/11/2023, il sottoscritto Geom. Roberti Alessandro, con studio in Viale G. Puccini, Trav. Xi, 134/E - 55100 - Lucca (LU), email [tecnicoroberti@gmail.com](mailto:tecnicoroberti@gmail.com), PEC [alessandro.roberti@geopec.it](mailto:alessandro.roberti@geopec.it), Tel. 0583515373, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lucca (LU) - Via delle Gavine n° 3104/B - San Macario

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un fabbricato ad uso civile abitazione all'interno del quale viene svolta l'attività di B&B. Attualmente l'unità immobiliare, anche se le destinazioni attuali di alcuni vani non risultano legittimate da autorizzazioni edilizie, risulta così composta. Al piano terra troviamo un ampio vano ad uso ingresso-soggiorno, due cucine, altra ampia zona soggiorno con angolo cottura, quattro camere con bagno, altra camera, altri due bagni, ampio vano utilizzato per la colazione e tre disimpegni. Al piano primo a cui si accede dal vano ingresso-soggiorno troviamo, quattro camere con bagno ed un ampio disimpegno. A corredo su tre lati ampia resede e terreni contigui oltre ad una piscina con annesso piccolo manufatto ad uso spogliatoio e bagno. E' presente inoltre una tettoia per il ricovero degli autoveicoli sovrastante la quale sono presenti dei pannelli fotovoltaici. Tutta la proprietà risulta recintata. Poco distante piccolo appezzamento di terreno adiacente la via Comunale che viene utilizzato come area a parcheggio dell'attività. Sono state rilevate difformità edilizie.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lucca (LU) - Via delle Gavine n° 3104/B - San Macario

## 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:

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



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

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



Confinano all'abitazione ( Mappali 134 sub. 6/7/8 ) ed alla resede ( mappali 734/729/735/725 ) adiacente : a Nord mappale 604, mappale 134 sub. 4, mappali 610 e 728, ad est strada vicinale, a sud Via delle Gavine, ad ovest mappali 726 e 730, salvo se altri.

Confinano al mappale 133 : a Nord Via delle Gavine, ad est mappale 141, a sud ed ovest fosso, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	207,00 mq	252,00 mq	1	252,00 mq	2,70 m	T-1
Magazzino	96,00 mq	113,00 mq	0,5	56,50 mq	3,15 m	T
Autorimessa	29,00 mq	45,00 mq	0,5	22,50 mq	3,15 m	T
Giardino	2100,00 mq	2100,00 mq	0,05	44,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo	510,00 mq	510,00 mq	0,02	5,10 mq	0,00 m	T
Manufatto spogliatoio e bagno piscina	9,00 mq	14,00 mq	0,5	7,00 mq	2,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>387,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>387,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 14/04/1979 al 27/12/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 60, Part. 735 ( ex 291) Qualità Rel f d sub Superficie (ha are ca) 26 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal al 29/04/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 134, Sub. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 100 Superficie catastale 99 mq Rendita € 216,91 Piano T
Dal 14/04/1979 al 29/04/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 60, Part. 133 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 510 Reddito dominicale € 0,53 Reddito agrario € 0,11
Dal 23/12/1983 al 29/04/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 60, Part. 734 ( ex 283) Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 125 Reddito dominicale € 0,23 Reddito agrario € 0,19
Dal 29/04/2002 al 29/04/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 134, Sub. 8 Categoria A4 Cl.6, Cons. 9 Superficie catastale 169 mq Rendita € 418,33 Piano T-1
Dal al 29/04/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 134, Sub. 8 Categoria A4 Cl.6, Cons. 9 Superficie catastale 169 mq Rendita € 418,33 Piano T-1
Dal al 29/04/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 134, Sub. 7 Categoria C6 Cl.5, Cons. 40 Superficie catastale 40 mq Rendita € 80,57 Piano T
Dal 14/04/1979 al 29/04/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 60, Part. 725 ( ex 132) Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1260 Reddito dominicale € 7,16 Reddito agrario € 7,48
Dal 14/04/1979 al 15/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 60, Part. 729 ( ex 252 ) Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 155 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,32

Dal 27/12/1995 al 15/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 60, Part. 735 ( ex 291 ) Qualità Rel f d sub Superficie (ha are ca) 26 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 29/04/2002 al 15/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 60, Part. 133 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 510 Reddito dominicale € 0,53 Reddito agrario € 0,11
Dal 29/04/2002 al 15/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 134, Sub. 7 Categoria C6 Cl.4, Cons. 40 Superficie catastale 40 mq Rendita € 80,57 Piano T
Dal 29/04/2002 al 15/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 134, Sub. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 100 Superficie catastale 99 mq Rendita € 216,91 Piano T
Dal 29/04/2002 al 15/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 60, Part. 725 ( ex 132 ) Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1260 Reddito dominicale € 7,16 Reddito agrario € 7,48
Dal 29/04/2002 al 15/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 60, Part. 734 ( ex 283 ) Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 125 Reddito dominicale € 0,23 Reddito agrario € 0,19
Dal 15/12/2003 al 29/07/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 60, Part. 734 ( ex 283 ) Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 125 Reddito dominicale € 0,23 Reddito agrario € 0,19
Dal 15/12/2003 al 29/07/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 134, Sub. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 100 Superficie catastale 99 mq Rendita € 21.691,00 Piano T
Dal 15/12/2003 al 29/07/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 60, Part. 735 ( ex 291 ) Qualità Rel f d sub Superficie (ha are ca) 26 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00

Dal 15/12/2003 al 29/07/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 60, Part. 725 ( ex 132 ) Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1260 Reddito dominicale € 7,16 Reddito agrario € 7,48
Dal 15/12/2003 al 29/07/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 134, Sub. 8 Categoria A4 Cl.6, Cons. 9 Superficie catastale 169 mq Rendita € 41.833,00 Piano T-1
Dal 15/12/2003 al 29/07/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 60, Part. 133 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 510 Reddito dominicale € 0,53 Reddito agrario € 0,11
Dal 15/12/2003 al 29/07/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 60, Part. 729 ( ex 252 ) Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 155 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,32
Dal 15/12/2003 al 29/07/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 134, Sub. 7 Categoria C6 Cl.5, Cons. 40 Superficie catastale 40 mq Rendita € 8.057,00 Piano T
Dal 29/07/2021 al 09/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 60, Part. 735 ( ex 291 ) Qualità Rel f d sub Superficie (ha are ca) 26 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 29/07/2021 al 09/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 60, Part. 725 ( ex 132 ) Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1260 Reddito dominicale € 7,16 Reddito agrario € 7,48
Dal 29/07/2021 al 09/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 60, Part. 133 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 510 Reddito dominicale € 0,53 Reddito agrario € 0,11
Dal 29/07/2021 al 09/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 60, Part. 734 ( ex 283 ) Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 125 Reddito dominicale € 0,23 Reddito agrario € 0,19

Dal 29/07/2021 al 09/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 134, Sub. 8 Categoria A4 Cl.6, Cons. 9 Superficie catastale 40 mq Rendita € 41.833,00 Piano T-1
Dal 29/07/2021 al 09/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 134, Sub. 7 Categoria C6 Cl.5, Cons. 40 Superficie catastale 40 mq Rendita € 8.057,00 Piano T
Dal 29/07/2021 al 09/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 60, Part. 729 ( ex 252 ) Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 155 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,32
Dal 29/07/2021 al 09/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 134, Sub. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 100 Superficie catastale 99 mq Rendita € 216,91 Piano T

L'intestazione catastale è corrispondente a quella reale

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	134	8		A4	6	9	169 mq	418,33 €	T-1	
	60	134	7		C6	6	40	40 mq	92,96 €	T	
	60	134	6		C2	6	100	99 mq	216,91 €	T	
	60	134	11		CO	BCNC				T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	



60	725				Seminativo arborato irriguo	3	1260 mq	7,16 €	7,48 €	
60	729				Seminativo arborato	3	155 mq	0,56 €	0,32 €	
60	734				Seminativo arborato	4	125 mq	0,23 €	0,19 €	
60	735				Rel f d sub		26 mq	0 €	0 €	
60	133				Bosco ceduo	2	510 mq	0,53 €	0,11 €	



Non sussiste corrispondenza catastale.

La rappresentazione in atti al Catasto Fabbricati risulta essere quella originaria e non corrisponde a quella ad oggi esistente a seguito della ristrutturazione a cui è stato sottoposto il fabbricato. Non risultano inoltre censiti neanche la piscina ed il manufatto ad uso spogliatoio e bagno. I terreni posti a corredo dell'abitazione risultano sempre censiti al Catasto Terreni nonostante abbiano perso di fatto la loro destinazione agricola. Sarà quindi necessario presentare gli atti di aggiornamento catastale ( tipo mappale e Docfa ) al fine di censire correttamente quanto ad oggi presente.

## PRECISAZIONI

Si precisa che in fase di sopralluogo non sono state effettuate, perché avrebbero comportato notevoli costi aggiuntivi per la procedura, le seguenti verifiche :

- strutturali
- geologiche
- geognostiche
- presenza di eventuali materiali nocivi interrati e non
- funzionamento degli impianti
- acustiche di ogni tipo
- riconfinazioni e distanze dai confini
- Legge 10/91 e successive modifiche
- verifica presenza fibre di amianto
- verifiche contenimento energetico
- verifiche normativa sismica
- verifiche fumi in atmosfera
- verifiche Legge 13/89
- verifiche rapporti aeroilluminanti



Nell'atto di acquisto ai rogiti del Notaio Giuseppe Losito del 15/12/2003 rep. 65233 veniva concordato che:  
1) L'acquirente lascerà libero il passaggio carrabile sulla porzione del mappale 133 lato est per consentire l'accesso ai fondi posti al di là del torrente Contesora. Allo stesso modo lascerà libero il passaggio carrabile sulla strada gravante su porzione dei mappali 725 e 134.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile è in ottimo stato di manutenzione e conservazione a seguito della totale ristrutturazione a cui è stato sottoposto. Tale considerazione vale anche per la piscina posta a corredo. Non sono state rilevate in sede di sopralluogo particolari problematiche.



## PARTI COMUNI

---

Il fabbricato oggetto di stima costituisce porzione di maggior edificio composto da più unità immobiliari e con alcune di esse condivide la comunanza di murature ed in parte del tetto. Con altra unità immobiliare del medesimo fabbricato condivide inoltre il depuratore esistente per lo smaltimento delle acque reflue domestiche.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nell'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Giuseppe Losito del 15/12/2003 rep. 65233 veniva specificato " testualmente " che :

- 1) Si accede al fabbricato dalla striscia di terreno della larghezza di metri lineari quattro, individuata dal mappale 726, limitata al solo fronte di terreno prospiciente il confine est della proprietà oggetto della presente vendita sia dalla strada privata indicata con tratteggio nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera " B "
- 2) L'acquirente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere a conoscenza ed accettare la servitù insistente sulla particella 735 per lo scarico delle acque provenienti dai servizi dell'abitazione della parte alienante, nelle fosse biologiche esistenti sul terreno compravenduto posto a ridosso della porzione di fabbricato descritto in quinto luogo ( mappali 134 sub. 6/4/8 ), ivi compreso il mantenimento di tubazioni e pozzetti e contestualmente di provvedere allo svuotamento e spurgo mediante il raggiungimento delle stesse con mezzi meccanici. La parte acquirente si impegna a propria cura e spese alla realizzazione di un nuovo impianto per lo smaltimento delle acque reflue, secondo la normativa vigente, posta su porzione di terreno indicato nella planimetria allegata, ovvero qualora l'Amministrazione Comunale avesse realizzato il collettore lungo la Via Comunale a provvedere ad allacciarsi alla stessa.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato risulta avere caratteristiche tipiche dei vecchi fabbricati rurali per abitazione ed in seguito ai notevoli interventi di ristrutturazione è stato trasformato in rustico. Complessivamente lo stato di manutenzione generale risulta essere buono a seguito della ristrutturazione edilizia iniziata nell'anno 2004. La sua esposizione prevalente risulta essere verso sud e risulta realizzato con strutture portanti verticali in muratura mista di pietra non intonaca ma stuccata e di buona fattura. Infissi e persiane in legno. Solai interpiano e del tetto tipici in legno e questo ultimo con mezzane. Manto di copertura in cotto. La pavimentazione interna e dei bagni così come i rivestimenti di vario tipo in gres e ceramica. I locali risultano



riscaldati con impianto a pavimento. E' presente l'accumulatore per l'acqua calda. Impianto elettrico di tipo sfilabile. Sono presenti due caldaie il cui funzionamento è garantito da serbatoio in gpl. Risulta allacciato al pubblico acquedotto ma non alla pubblica fognatura.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1983 al 15/12/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gino Velani	23/12/1983	192193	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Lucca	29/12/1983		10776
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/04/2002 al 15/12/2003	**** Omissis ****	<b>Denuncia di Successione di Carbonari Giuseppe</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Agenzia Entrate	29/04/2002		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Lucca	22/10/2022		12142
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia Entrate Lucca		86	1603		
Dal 15/12/2003 al 29/07/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe Losito	15/12/2003	65233	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Lucca	30/12/2003		15451
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/12/2003 al 29/07/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe Losito	15/12/2003	65233	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Lucca	30/12/2003		15452
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/12/2003 al 29/07/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe Losito	15/12/2003	65233	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Lucca	30/12/2003		15453
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/07/2021	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione Testamentaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Agenzia delle Entrate	29/07/2021		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Lucca	18/03/2022	4720	3405
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Lucca	16/03/2022	104254	88888/22

Dal 29/07/2021	**** Omissis ****	<b>Verbale di Pubblicazione di Testamento Olografo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pierandrea Losito	15/09/2021	1600	1286
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Lucca	17/09/2021	16529	12112
		<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;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 03/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Lucca il 12/12/2017  
Reg. gen. 18984 - Reg. part. 2924  
Quota: 1/1  
Importo: € 230.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 103.559,29  
Rogante: Tribunale di Lucca  
Data: 03/11/2017  
N° repertorio: 3265
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale  
Iscritto a Lucca il 28/12/2017  
Reg. gen. 20191 - Reg. part. 3088  
Quota: 1/1  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 80.000,00

Rogante: Tribunale di Napoli  
Data: 02/09/2010  
N° repertorio: 9063

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Lucca il 29/08/2018  
Reg. gen. 10154 - Reg. part. 1543  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 13.164,50  
Rogante: Tribunale di Lucca  
Data: 24/01/2018  
N° repertorio: 2033

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Lucca il 28/11/2008  
Reg. gen. 23296 - Reg. part. 14754  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Lucca il 15/07/2009  
Reg. gen. 12616 - Reg. part. 7730  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Lucca il 01/12/2011  
Reg. gen. 18286 - Reg. part. 12293  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Lucca il 17/05/2023  
Reg. gen. 8384 - Reg. part. 6187  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Domanda Giudiziale - Riduzione disposizione testamentaria**  
Trascritto a Lucca il 27/12/2023  
Reg. gen. 21966 - Reg. part. 16611  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

Si precisa che il creditore precedente risulta essere la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre la Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultano essere creditori intervenuti.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Riguardo alla normativa urbanistica si precisa che attualmente nel Comune di Lucca sono vigenti sia un Regolamento Urbanistico che un Piano Operativo adottato. Quanto oggetto di consulenza risulta così disciplinato.

In ordine al vigente Regolamento Urbanistico approvato con atto di Consiglio Comunale n°25 del 16 Marzo 2004 e successiva variante a detto Regolamento Urbanistico denominata "Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale" definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n°19 del 15 Marzo 2012 e pubblicata sul BURT n°18 il 02 Maggio 2012:

- foglio 60 dal mappale 134 - Art. 43 -Gli altri edifici storici isolati
- foglio 60 dal mappale 133 - Art. 27.4 - Aree agricole di interesse paesaggistico
- foglio 60 dal mappale 725 - Art. 27.4 - Aree agricole di interesse paesaggistico e Art. 43 -Gli altri edifici storici isolati
- foglio 60 dal mappale 729 - Art. 27.4 - Aree agricole di interesse paesaggistico e Art. 43 -Gli altri edifici storici isolati
- - foglio 60 dal mappale 734 - Art. 27.4 - Aree agricole di interesse paesaggistico e Art. 43 -Gli altri edifici storici isolati
- foglio 60 dal mappale 735 - Art. 43 -Gli altri edifici storici isolati

In ordine al Piano Operativo adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 103 del 26 Ottobre 2021 e pubblicato sul BURT n°45 (parte II°) il 10 Novembre 2021:

- foglio 60 dal mappale 134 - Art. 50 Aree prevalentemente agricole della collina (E3) - Art. 44 Edificato sparso o discontinuo in territorio rurale. Classificazione e disciplina generale - Art. 45 Edificato sparso o discontinuo in territorio rurale. Categorie di intervento - Art. 46 Edificato sparso o discontinuo in territorio rurale. Disciplina delle funzioni
- - foglio 60 dal mappale 133 - Art. 48 Aree prevalentemente forestali (E1) - Viabilità - Art. 77 Rete viaria ed assi di collegamento di area vasta e locali (I1)
- foglio 60 dal mappale 725 - Art. 50 Aree prevalentemente agricole della collina (E3)
- foglio 60 dal mappale 729 - Art. 50 Aree prevalentemente agricole della collina (E3)
- foglio 60 dal mappale 734 - Art. 50 Aree prevalentemente agricole della collina (E3)
- foglio 60 dal mappale 735 - Art. 50 Aree prevalentemente agricole della collina (E3)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Nel corso degli anni il fabbricato risulta essere stato interessato dalle seguenti autorizzazioni edilizie :

- Straordinaria manutenzione n° 417 del 1997 - Realizzazione di solaio interno previa demolizione di quello attuale/Realizzazione di intonaci interni/Realizzazione di servizio igienico/Realizzazione di impianto smaltimento liquami.
- Dia n° 1712 del 2004 - Straordinaria manutenzione per rifacimento coperture, intonaci interni ed esterni, servizi igienici ed impianti ad un fabbricato ad uso di civile abitazione.
- Dia n° 2819 del 2004 - Variante alla Dia 1712/2004 per rifacimento coperture, intonaci interni ed esterni, servizi igienici ed impianti ad un fabbricato ad uso di civile abitazione.( ARCHIVIATA )
- Dia n° 1340 del 2010 - Realizzazione di una piscina
- Autorizzazione ambientale n° 632 del 2011 - Variante alla realizzazione della piscina
- Dia n° 479 del 2012 - Variante alla realizzazione della piscina
- Comunicazione di fine lavori presentata in data 03/07/2013 al n° 52912 di protocollo generale per quanto riguarda la realizzazione della piscina
- Autorizzazione ambientale n° 642 del 2013 - Installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura di un manufatto aperto destinato a contenere autoveicoli, di pertinenza di un fabbricato residenziale
- Cil n° 199 del 2014 - Installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura di un manufatto aperto destinato a contenere autoveicoli, di pertinenza di un fabbricato residenziale.

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

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

Riguardo alla regolarità edilizia del bene è opportuno premettere che attualmente nel Comune di Lucca sono vigenti due strumenti urbanistici. Il primo risulta essere il Regolamento Urbanistico approvato, con delibera Consiglio Comunale n°25 del 16 Marzo 2004 e successiva variante straordinaria del Piano Strutturale approvata con delibera di Consiglio Comunale n°19 del 15 Marzo 2012, mentre per il secondo trattasi del Piano Operativo adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 103 del 26 Ottobre 2021. Riguardo a questo ultimo è in corso attualmente la verifica da parte del Comune delle osservazioni fatte ed una volta concluso l'iter provvederà all'approvazione definitiva apportando quindi presumibilmente modifiche al testo ad oggi vigente. L'accertamento della conformità di quanto oggi oggetto di stima si baserà quindi su delle norme che potrebbero essere modificate precludendo oppure eventualmente consentire la sanatoria delle difformità rilevate. L'accertamento risulta poi notevolmente complesso a seguito della consistenza e varietà delle discrepanze rilevate che risultano essere numerose e di varia tipologia. Dalle tre unità immobiliari originarie destinate a civile abitazione, magazzino e garage è stata ricavata un'unica civile abitazione. Sono stati quindi eseguiti, senza alcun titolo, cambi di destinazione, modifiche prospettiche ed un piccolo aumento volumetrico a seguito della sopraelevazione di cm. 50 di una porzione di tetto. Sono stati realizzati inoltre un vano seminterrato destinato a locale tecnico, un manufatto in legno di ampie dimensioni, recinzioni in muratura ed in parte in pali e rete metallica, anche questi senza alcun titolo. Rilevate opere di sbancamento e rinterro nella resede circostante, la cui entità, stimabile esclusivamente a vista dalla comparazione della documentazione fotografica, sembrerebbe non particolarmente consistente. L'area dove è ubicato il fabbricato è sottoposta a vincolo paesaggistico ed idrogeologico.



Per quanto riguarda i titoli edilizi che hanno interessato negli anni il fabbricato e la sua storia catastale si precisa quanto segue :

1) Fabbricato realizzato ante 1942

2) Unità immobiliari censite al catasto fabbricati, come abitazione/magazzino/garage in data 05/09/2001. Che risultano essere quindi anche le destinazioni urbanistiche effettive attuali. Prima quindi risultavano come fabbricati rurali, anche se una porzione era già destinata a civile abitazione.

3) Straordinaria manutenzione n° 417 del 1997 - Realizzazione di solaio interno previa demolizione di quello attuale/Realizzazione di intonaci interni/Realizzazione di servizio igienico/Realizzazione di impianto smaltimento liquami.

4) Dia n° 1712 del 2004 - Straordinaria manutenzione per rifacimento coperture, intonaci interni, servizi igienici ed impianti ad un fabbricato ad uso di civile abitazione. Con tale pratica era previsto il rifacimento della copertura e la realizzazione di alcune opere interne, quali impianti, intonaci, servizi igienici e pavimentazioni. Riguardo agli impianti venne rilevata la necessità dello specifico progetto e venne indicato che sarebbe stato allegato alla comunicazione di inizio lavori, ma ciò non avvenne in quanto non risulta mai presentata tale comunicazione. Tale fatto fa scaturire inevitabilmente alcune considerazioni circa la validità/decadenza della Dia presentata proprio per la mancata presentazione di tale documentazione, anche se la tipologia del titolo consentiva l'inizio dei lavori entro i 20 giorni dalla presentazione e nessuna richiesta di archiviazione è mai stata inviata alla proprietà. Indipendentemente da ciò comunque, viste le difformità rilevate tra lo stato ad oggi esistente e quanto autorizzato con tale Dia, nel caso in cui tale titolo edilizio fosse da ritenersi decaduto, poco o nulla cambierebbe ai fini della regolarizzazione, considerate le più consistenti modifiche apportate successivamente.

5) Dia n° 2819 del 2004 - Variante alla Dia 1712/2004 per rifacimento coperture, intonaci interni, servizi igienici ed impianti ad un fabbricato ad uso di civile abitazione. Con tale Dia a variante della precedente veniva richiesto di eseguire al fabbricato tutta una serie di opere che avrebbero "legittimato" in gran parte ma non del tutto, lo stato attuale. Veniva richiesto, oltre a quanto già indicato nella precedente Dia, anche un piccolo ampliamento volumetrico per ragioni igienico sanitarie, da realizzarsi mediante la sopraelevazione di cm. 50 di una falda del tetto in base a quanto previsto, così è indicato nella relazione, dall'allora vigente articolo 47.2. Oltre a ciò venivano indicate tutta una serie di modifiche prospettiche con l'apertura di nuove finestre su tutti e tre i lati del fabbricato ed il tamponamento del portico/essicatoio che era presente al piano terra e primo, lato sud. Per tali opere venne rilasciata l'autorizzazione paesaggistica n° 2819 del 2004. A seguito dell'esame della pratica edilizia è stato rilevato che il tecnico del Comune a cui era stata assegnata invio al tecnico progettista ed al proprietario una comunicazione con la quale evidenziava alcune carenze ed invitava a mettersi in contatto per la loro definizione. Avvertiva inoltre che l'efficacia dell'asseveramento risultava sospesa fino alla loro risoluzione, cosa che non è mai avvenuta e conseguentemente la pratica è stata archiviata. Inevitabilmente tutte le opere realizzate sono da ritenersi abusive.

6) Dia n° 1340 del 2010 - Realizzazione di una piscina. Con tale pratica venne richiesta la realizzazione dell'ampia piscina e del manufatto accessorio posti a corredo dell'abitazione.

7) Autorizzazione ambientale n° 632 del 2011 - Variante alla realizzazione della piscina

8) Dia n° 479 del 2012 - Variante alla realizzazione della piscina. Con tale pratica venivano richieste ed autorizzate alcune modifiche eseguite in variante in corso d'opera. In data 03/07/2013 al n° 52912 di protocollo generale veniva presentata comunicazione di fine lavori. Dal riscontro degli elaborati grafici quanto realizzato risulterebbe conforme. Si precisa che non è stato possibile rilevare la profondità in quanto al momento del sopralluogo risultava coperta.

9) Autorizzazione ambientale n° 642 del 2013 - Installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura di un manufatto aperto destinato a contenere autoveicoli, di pertinenza di un fabbricato residenziale. Nella presente autorizzazione venne indicata la prescrizione che i pannelli fossero in vetro trasparente.

10) Cil n° 199 del 2014 - Installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura di un manufatto aperto destinato a contenere autoveicoli, di pertinenza di un fabbricato residenziale. Veniva previsto di posizionare i pannelli sopra una tettoia in legno di dimensioni pari a m. 7,85 x 4,00, ma la struttura rilevata risulta difforme e parte della stessa risulta chiusa su tutti e quattro i lati.

In considerazione di quanto sopra esposto quindi di seguito si indicheranno in maniera sintetica e schematica

le difformità rilevate :

- 1) Modifiche planimetriche interne
- 2) Modifiche sostanziali di pareti portanti
- 3) Cambio di destinazione del magazzino in abitazione
- 4) Cambio di destinazione del garage in abitazione
- 5) Realizzazione di un bagno nel locale interrato posto a nord che non presenta i necessari requisiti igienico sanitari
- 6) Sopraelevazione di una falda con ampliamento volumetrico e tamponamento di porticato
- 7) Impianti privi di relativo progetto
- 8) Presenza di manufatti abusivi
- 9) Presenza di pergolati
- 10) Realizzazione di un vano tecnico seminterrato senza alcun titolo
- 11) Consistenti modifiche prospettiche a seguito di apertura di nuove finestre
- 12) Presenza di recinzioni non autorizzate
- 13) Opere di sbancamento e rinterro per la realizzazione delle porte a piano terra prospetto est
- 14) Realizzazione di pavimentazioni esterne
- 15) Serbatoio GPL non autorizzato
- 16) Non risulta presente l'autorizzazione allo scarico del sistema di smaltimento delle acque reflue.

La molteplicità delle difformità rilevate e la loro importanza, considerato poi che il fabbricato risulta avere per tipologia valenza storica ed è assoggettato al vincolo paesaggistico ed idrogeologico, impedisce di esprimere valutazioni certe riguardo alla loro sanabilità. Con tutte le limitazioni del caso possiamo comunque ritenere, alla luce della doppia conformità attualmente richiesta e la presenza dei vincoli, che quelle non sanabili risultano essere :

- 1) La sopraelevazione della falda del tetto
- 2) Il locale tecnico interrato
- 3) Rimessa in pristino del locale interrato dove è stato realizzato un bagno
- 4) Manufatto in legno
- 5) Tamponamento su quattro lati della tettoia del fotovoltaico

Per tali opere quindi si prevede quindi la loro demolizione e rimessa in pristino per una spesa puramente indicativa stimata in €. 30.000,00

Per le rimanenti difformità rilevate sembrerebbe sussistere la possibilità di regolarizzazione mediante la presentazione di un PDC in sanatoria con il pagamento delle varie sanzioni, il doppio degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per i cambi di destinazione.

Per tali adempimenti, sanzioni, spese tecniche varie, ecc si stima indicativamente una spesa complessiva pari ad €. 45.000,00.

Per le difformità catastali che comporteranno la predisposizione di tipo mappale e pratiche Docfa si stima una spesa complessiva pari ad €. 4.000,00

E' opportuno precisare, in relazione alle verifiche di sanabilità delle numerose e consistenti difformità riscontrate ed ai costi della loro eventuale regolarizzazione, che lo scrivente è impossibilitato a fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto, per le motivazioni sopra specificate e vista anche la sovrapposizione delle normative ad oggi vigenti ed in continuo cambiamento e le interpretazioni dei vari uffici. La determinazione dei costi per eliminare eventuali abusi comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti, i quali dopo la presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria e successiva istruttoria, determinano l'esito positivo o negativo della stessa e le relative sanzioni. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da considerarsi formulato in termini orientativi, per quanto concerne, fattibilità, procedure, importi, sanzioni e/o adempimenti indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato di fatto risulta inserito in un contesto condominiale in quanto risultano presenti alcune comunanze, quali del tetto, pareti, viabilità di accesso, impianto di depurazione, ecc, ma non risulta costituito in Condominio in quanto non necessario. Non risulterebbero presenti, in base a quanto riferito dall'esecutata, oneri condominiali scaduti.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lucca (LU) - Via delle Gavine n° 3104/B - San Macario  
Trattasi di un fabbricato ad uso civile abitazione all'interno del quale viene svolta l'attività di B&B. Attualmente l'unità immobiliare, anche se le destinazioni attuali di alcuni vani non risultano legittimate da autorizzazioni edilizie, risulta così composta. Al piano terra troviamo un ampio vano ad uso ingresso-soggiorno, due cucine, altra ampia zona soggiorno con angolo cottura, quattro camere con bagno, altra camera, altri due bagni, ampio vano utilizzato per la colazione e tre disimpegni. Al piano primo a cui si accede dal vano ingresso-soggiorno troviamo, quattro camere con bagno ed un ampio disimpegno. A corredo su tre lati ampia resede e terreni contigui oltre ad una piscina con annesso piccolo manufatto ad uso spogliatoio e bagno. E' presente inoltre una tettoia per il ricovero degli autoveicoli sovrastante la quale sono presenti dei pannelli fotovoltaici. Tutta la proprietà risulta recintata. Poco distante piccolo appezzamento di terreno adiacente la via Comunale che viene utilizzato come area a parcheggio dell'attività. Sono state rilevate difformità edilizie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 134, Sub. 8, Categoria A4 - Fg. 60, Part. 134, Sub. 7, Categoria C6 - Fg. 60, Part. 134, Sub. 6, Categoria C2 - Fg. 60, Part. 134, Sub. 11, Categoria CO al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 725, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 60, Part. 729, Qualità Seminativo arborato - Fg. 60, Part. 734, Qualità Seminativo arborato - Fg. 60, Part. 735, Qualità Rel f d sub - Fg. 60, Part. 133, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 541.940,00

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima "monoparametrica" in base al prezzo medio, con metodo cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti ed il bene che si andrà a stimare. Con tutte le limitazioni di questo metodo, determinate dalle inevitabili differenze tra i beni presi come comparabili e quello oggetto di stima, esso ci permette comunque di determinare un prezzo medio ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato. A tal fine è stata effettuata una ricerca presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare per rintracciare compravendite recenti di immobili simili e ricavarne il prezzo unitario di compravendita. Tali valori sono da ritenersi i più attendibili e veritieri. Al riguardo sono state esaminate le seguenti compravendite:

1) Fabbricato per civile abitazione posto in Via delle Gavine - San Macario - Atto Notaio Manuela Stella del 04/04/2023 Rep. 4503

2) Fabbricato per civile abitazione posto in Loc. Santini - San Macario - Atto Notaio Daniela Biserni del 13/01/2022 Rep. 82371

3) Fabbricati per civile abitazione posti in Loc. A Chele - San Macario - Atto Notaio Francesco De Stefano del 29/11/2022 Rep. 40546

Per semplice riscontro sono stati verificati i valori indicati dall' OMI ( Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate ) con riferimento al 02 semestre del 2023 ultimo disponibile e Borsino Immobiliare. Successivamente si è provveduto ad effettuare i necessari aggiustamenti delle quotazioni determinate al fine di personalizzare il prezzo medio da attribuire alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, alle problematiche rilevate, all'andamento del mercato immobiliare ed alla tipologia di stima che presuppone criteri prudenziali.

Per quanto riguarda gli oneri per la rimessa in pristino e sanatoria degli abusi regolarizzabili, come precedentemente indicato, che sono stati decurtati già dal prezzo di stima, possono essere quantificati in:

1) Rimessa in pristino €. 40.000,00

2) Sanatorie edilizie ( spese tecniche e sanzioni ) €. 45.000,00

3) Pratiche catastali €. 4.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Lucca (LU) - Via delle Gavine n° 3104/B - San Macario	387,10 mq	1.400,00 €/mq	€ 541.940,00	100,00%	€ 541.940,00
				Valore di stima:	€ 541.940,00

Valore di stima: € 541.940,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	45000,00	€
Oneri per la rimessa in pristino	40000,00	€
Oneri per pratiche catastali	4000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Riduzione per arrotondamento	552,00	€

**Valore finale di stima: € 344.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rileva che dal raffronto della cartografia catastale, anche di quella storica, parte della resede posta a corredo dell'abitazione risultava occupata da un fosso che nel corso degli anni è stato tombato presumibilmente senza alcuna autorizzazione. Tale indicazione si ritiene opportuna ai fini della rilevanza per quanto concerne il rispetto delle distanze dai corsi d'acqua, normative idrauliche e beni demaniali.



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 09/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Roberti Alessandro

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato stato comparato DIA 1712/2004 e stato attuale
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - DIA 1712 del 2004
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Estratto atto di matrimonio
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria catastale annotata beni
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali
- ✓ N° 8 Altri allegati - Trascrizione Successione provenienza
- ✓ N° 9 Altri allegati - Trascrizione testamento ed accettazione
- ✓ N° 10 Altri allegati - Trascrizione domanda giudiziale riduzione testamento
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lucca (LU) - Via delle Gavine n° 3104/B - San Macario  
Trattasi di un fabbricato ad uso civile abitazione all'interno del quale viene svolta l'attività di B&B. Attualmente l'unità immobiliare, anche se le destinazioni attuali di alcuni vani non risultano legittimate da autorizzazioni edilizie, risulta così composta. Al piano terra troviamo un ampio vano ad uso ingresso-soggiorno, due cucine, altra ampia zona soggiorno con angolo cottura, quattro camere con bagno, altra camera, altri due bagni, ampio vano utilizzato per la colazione e tre disimpegni. Al piano primo a cui si accede dal vano ingresso-soggiorno troviamo, quattro camere con bagno ed un ampio disimpegno. A corredo su tre lati ampia resede e terreni contigui oltre ad una piscina con annesso piccolo manufatto ad uso spogliatoio e bagno. E' presente inoltre una tettoia per il ricovero degli autoveicoli sovrastante la quale sono presenti dei pannelli fotovoltaici. Tutta la proprietà risulta recintata. Poco distante piccolo appezzamento di terreno adiacente la via Comunale che viene utilizzato come area a parcheggio dell'attività. Sono state rilevate difformità edilizie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 134, Sub. 8, Categoria A4 - Fg. 60, Part. 134, Sub. 7, Categoria C6 - Fg. 60, Part. 134, Sub. 6, Categoria C2 - Fg. 60, Part. 134, Sub. 11, Categoria CO al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 725, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 60, Part. 729, Qualità Seminativo arborato - Fg. 60, Part. 734, Qualità Seminativo arborato - Fg. 60, Part. 735, Qualità Rel f d sub - Fg. 60, Part. 133, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Riguardo alla normativa urbanistica si precisa che attualmente nel Comune di Lucca sono vigenti sia un Regolamento Urbanistico che un Piano Operativo adottato. Quanto oggetto di consulenza risulta così disciplinato. In ordine al vigente Regolamento Urbanistico approvato con atto di Consiglio Comunale n°25 del 16 Marzo 2004 e successiva variante a detto Regolamento Urbanistico denominata "Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale" definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n°19 del 15 Marzo 2012 e pubblicata sul BURT n°18 il 02 Maggio 2012: - foglio 60 dal mappale 134 - Art. 43 -Gli altri edifici storici isolati - foglio 60 dal mappale 133 - Art. 27.4 - Aree agricole di interesse paesaggistico - foglio 60 dal mappale 725 - Art. 27.4 - Aree agricole di interesse paesaggistico e Art. 43 -Gli altri edifici storici isolati - foglio 60 dal mappale 729 - Art. 27.4 - Aree agricole di interesse paesaggistico e Art. 43 -Gli altri edifici storici isolati - - foglio 60 dal mappale 734 - Art. 27.4 - Aree agricole di interesse paesaggistico e Art. 43 -Gli altri edifici storici isolati - foglio 60 dal mappale 735 - Art. 43 -Gli altri edifici storici isolati In ordine al Piano Operativo adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 103 del 26 Ottobre 2021 e pubblicato sul BURT n°45 (parte II°) il 10 Novembre 2021: - foglio 60 dal mappale 134 - Art. 50 Aree prevalentemente agricole della collina (E3) - Art. 44 Edificato sparso o discontinuo in territorio rurale. Classificazione e disciplina generale - Art. 45 Edificato sparso o discontinuo in territorio rurale. Categorie di intervento - Art. 46 Edificato sparso o discontinuo in territorio rurale. Disciplina delle funzioni - - foglio 60 dal mappale 133 - Art. 48 Aree prevalentemente forestali (E1) - Viabilità - Art. 77 Rete viaria ed assi di collegamento di area vasta e locali (I1) - foglio 60 dal mappale 725 - Art. 50 Aree prevalentemente agricole della collina (E3) - foglio 60 dal mappale 729 - Art. 50 Aree prevalentemente agricole della collina (E3) - foglio 60 dal mappale 734 - Art. 50 Aree prevalentemente agricole della collina (E3) - foglio 60 dal mappale 735 - Art. 50 Aree prevalentemente agricole della collina (E3)

**Prezzo base d'asta: € 344.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2023 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 344.000,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lucca (LU) - Via delle Gavine n° 3104/B - San Macario		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 134, Sub. 8, Categoria A4 - Fg. 60, Part. 134, Sub. 7, Categoria C6 - Fg. 60, Part. 134, Sub. 6, Categoria C2 - Fg. 60, Part. 134, Sub. 11, Categoria CO Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 725, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 60, Part. 729, Qualità Seminativo arborato - Fg. 60, Part. 734, Qualità Seminativo arborato - Fg. 60, Part. 735, Qualità Rel f d sub - Fg. 60, Part. 133, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	387,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in ottimo stato di manutenzione e conservazione a seguito della totale ristrutturazione a cui è stato sottoposto. Tale considerazione vale anche per la piscina posta a corredo. Non sono state rilevate in sede di sopralluogo particolari problematiche.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un fabbricato ad uso civile abitazione all'interno del quale viene svolta l'attività di B&B. Attualmente l'unità immobiliare, anche se le destinazioni attuali di alcuni vani non risultano legittimate da autorizzazioni edilizie, risulta così composta. Al piano terra troviamo un ampio vano ad uso ingresso-soggiorno, due cucine, altra ampia zona soggiorno con angolo cottura, quattro camere con bagno, altra camera, altri due bagni, ampio vano utilizzato per la colazione e tre disimpegni. Al piano primo a cui si accede dal vano ingresso-soggiorno troviamo, quattro camere con bagno ed un ampio disimpegno. A corredo su tre lati ampia resede e terreni contigui oltre ad una piscina con annesso piccolo manufatto ad uso spogliatoio e bagno. E' presente inoltre una tettoia per il ricovero degli autoveicoli sovrastante la quale sono presenti dei pannelli fotovoltaici. Tutta la proprietà risulta recintata. Poco distante piccolo appezzamento di terreno adiacente la via Comunale che viene utilizzato come area a parcheggio dell'attività. Sono state rilevate difformità edilizie.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla parte eseguita Signora **** Omissis ****		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Lucca il 12/12/2017  
Reg. gen. 18984 - Reg. part. 2924  
Quota: 1/1  
Importo: € 230.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 103.559,29  
Rogante: Tribunale di Lucca  
Data: 03/11/2017  
N° repertorio: 3265
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale  
Iscritto a Lucca il 28/12/2017  
Reg. gen. 20191 - Reg. part. 3088  
Quota: 1/1  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 80.000,00  
Rogante: Tribunale di Napoli  
Data: 02/09/2010  
N° repertorio: 9063
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Lucca il 29/08/2018  
Reg. gen. 10154 - Reg. part. 1543  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 13.164,50  
Rogante: Tribunale di Lucca  
Data: 24/01/2018  
N° repertorio: 2033

### Trascrizioni



- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Lucca il 28/11/2008  
Reg. gen. 23296 - Reg. part. 14754  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 15/07/2009

Reg. gen. 12616 - Reg. part. 7730

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 01/12/2011

Reg. gen. 18286 - Reg. part. 12293

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 17/05/2023

Reg. gen. 8384 - Reg. part. 6187

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

