
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreucci Federico, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 5/2024
promossa da:

OLYMPIA SPV S.R.L.

Codice fiscale: 05256490268

CONEGLIANO (TV)

55100 - CONEGLIANO (TV)

Contro : xxxxxxxxxx



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 86.506,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

INCARICO

All'udienza del 09.03.2024, il sottoscritto Geom. Andreucci Federico, con studio in Via Di Tiglio, 494, 55100 Lucca Lu, Italia - 55100 - Lucca (LU), email andreuccifederico@libero.it, PEC: federico.andreucci@geopec.it, Tel. 338 2279927, Fax 0583 496159, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 18.03.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento per civile abitazione ubicato a Lucca (LU) – frazione Arancio, via di Tiglio, angolo Via Romana, piano 2, corredato da posto auto interrato.

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al piano 2° di edificio condominiale di maggior mole, denominato CONDOMINIO S.PIETRO, in prossimità delle mura di Lucca (circa ml. 100), periferia EST, dotato di ascensore comune; risulta composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, piccolo ripostiglio, camera e bagno, e corredato da posto auto, sito al piano interrato dello stesso edificio, accessibile con rampa, scale ed ascensore, oltre che dai diritti di comunanza su tutte le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento per civile abitazione ubicato a Lucca (LU) – frazione Arancio, via di Tiglio, angolo via Romana, posto al piano Secondo di edificio condominiale di maggior mole, corredato da posto auto interrato.

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: XXXXXXXXXXXX

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L' Appartamento confina con sub. 27, sub. 18, disimpegno comune sub. 70, area su resede condominiale sub. 57; il posto macchina interrato confina con sub.42, sub. 44, disimpegno comune sub. 70.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
civile abitazione	54,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	2,70 m	2
Posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	0,40	4,80 mq	2,52 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				66,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La ditta Catastale risulta coerente

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	132	917	28		A3	11	3	62 mq	340,86 €	2	
	132	917	43		C6	5	11	12 mq	22,16 €	S1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale risulta corrispondente allo stato dei luoghi, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si allega: planimetria appartamento:

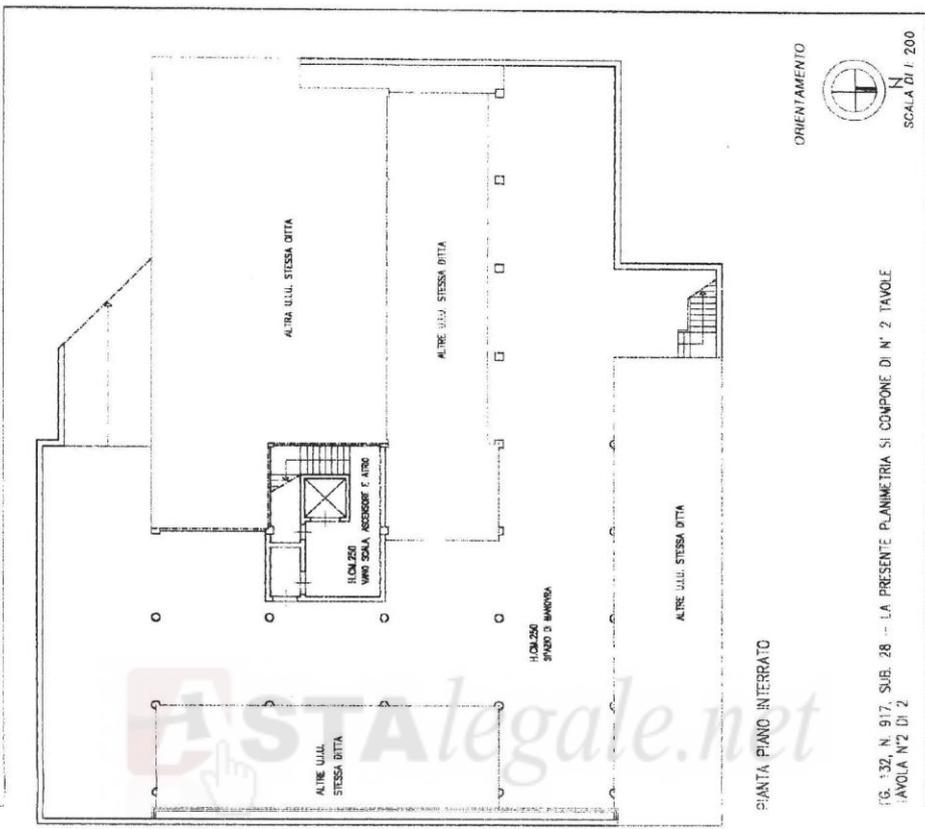


MOD. AN (CEU)
LINE
800

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1998, n. 652)
Pianimetria di u.l.u. in Comune di Lucca - via di Tiglio, angolo Via Ramana



MOD. AN (CEU)
LINE
800



RESERVATO ALL'UFFICIO
8 NOV. 1997
ALFONSO...

CG. 132, N. 917, SUB. 28 - LA PRESENTE PLANIMETRIA SI COMPONE DI N° 2 TAVOLE
TAVOLA N° 2 DI 2

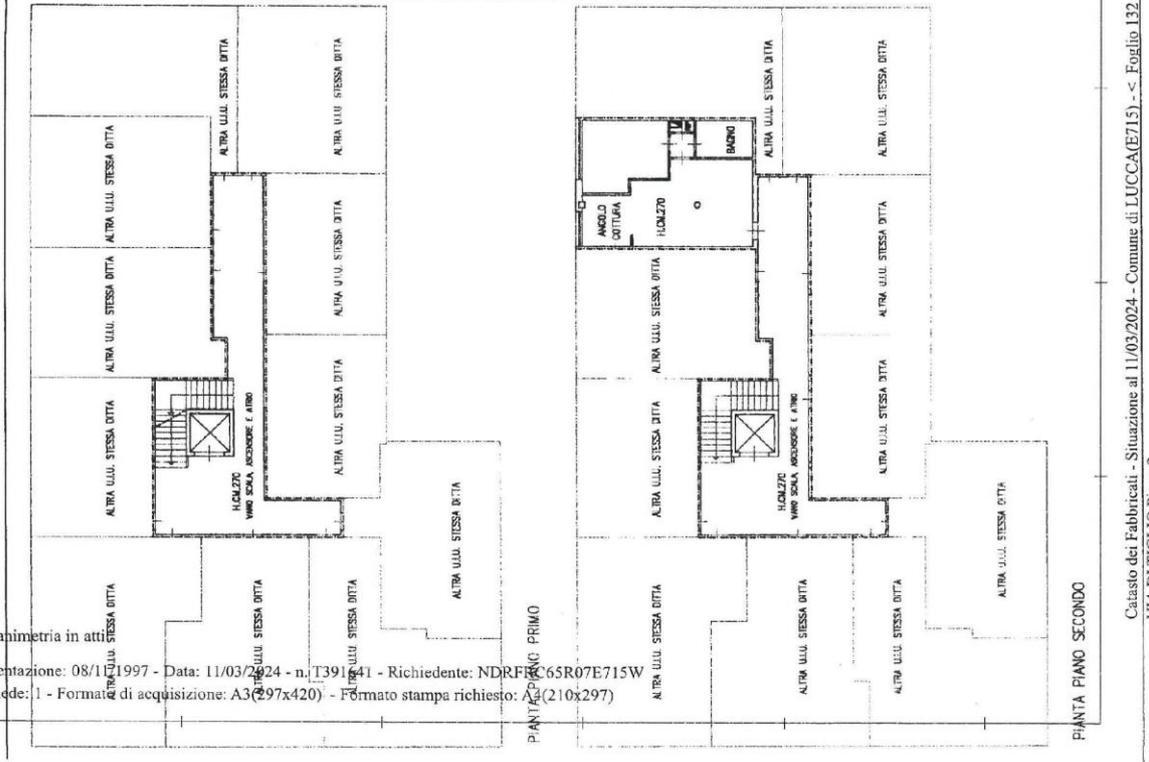
PIANTA PIANO INTERRATO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1/200

Completata nel
Denuncia di variazione
Identificatori catastali
F. 132 n. 917 sub. 28 invariato
Scritto all'atto de gli Archetti
Data trascrizione Lucca n. 233
Data 6/11/97 Firma

Det. Arch. Roberto Governetti
(Firma, cognome e nome)



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/11/1997 - Data: 11/03/2024 - n. T391641 - Richiedente: NDRFRC65R07E715W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2024 - Comune di LUCCA(E715) - < Foglio 132 - Particella 917 - Subalterno 28 - VIA DI TIGLIO Piano 2

PRECISAZIONI

LIMITI DELLE VERIFICHE.

In relazione all' incarico ricevuto ed alle varie situazioni descritte, il sottoscritto precisa che nello svolgimento dell'incarico esistono dei limiti nelle verifiche, per la necessità di specifici accertamenti anche invasivi dell'immobile oggetto di esecuzione, come in appresso descritte:

- non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate all' accertamento della presenza di materiale inquinante, tale da determinare contaminazione ai sensi e per gli oggetti delle norme contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modifiche ed integrazioni;
- non sono state eseguite verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati dall' Art. 1 D.M. 234/01/2008 n. 37) ed in particolare la conformità degli stessi o parte degli stessi;
- non sono state eseguite verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'immobile, né verifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi;
- non sono state eseguite verifiche di legittimità dei vari titoli edilizi rilasciati;
- non sono state eseguite verifiche geologiche o geotecniche dei terreni di sedime dell'immobile;
- non sono state eseguite verifiche dell'impianto di smaltimento dei liquami;
- non sono state eseguite verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi – D.Lgs. 192/2005, D.Lgs. 311/2016, LRT. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni;
- non sono state eseguite verifiche in ordine al rispetto delle norme di cui alle costruzioni in zona sismica;

PATTI

- 1) Convenzione Amministrativa a favore del Comune di Lucca ai rogiti del Notaio Renzo Lazzareschi in data 14/04/1994 Rep. n. 225052, trascritta a Lucca il 21/04/1994 al n. 4216;
- 2) Atto d' obbligo a favore del Comune di Lucca autenticata nelle firme dal Notaio Massimo Barsanti di Lucca in data 16/02/1996 Rep. n. 52802, registrata a Lucca il 22/02/1996 al n. 380.
- 3) Regolamento condominiale.

STATO CONSERVATIVO

Normale

PARTI COMUNI

Bene Comune non censibile catastalmente rappresentato dal foglio 132 mappale 917 sub. 70 vano scala, atrio, ascensore, rampa e corsie di manovra, comune a tutti i sub. eccetto i sub. 2-3-4-59-60 e 56

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù di Elettrodotta per vano cabina a favore della Società E.N.E.L. costituita con atto ai rogiti del Notaio Antonio Tumbiolo di Lucca in data 23/05/1998 rep. 16418, ed in data 22/06/1998 al Rep. n. 16730 registrato a Lucca il 26/06/1998 al n. 305 ivi trascritto il 21/07/1998 ai RP. nn. 7194 - 7195 e 7196

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta in normale stato di manutenzione, con pavimentazioni i monocottura, pareti con intonaci civili tinteggiati, infissi esterni in alluminio con vetro camera e dotati di avvolgibili in pvc: infissi interni in legno tamburato: servizio igienico privo di finestrate e con areazione a tiraggio forzato, completo di sanitari, rubinetterie, doccia e relativa cabina; impianto elettrico funzionante, ma privo di certificazione di conformità; caldaia posta nel ripostiglio interno all'abitazione funzionante, ma priva di certificazione di conformità.

L' U.I. pare allacciata alla fognatura dinamica comunale, al pubblico acquedotto ed al metanodotto, avendo rintracciato percorso, ma senza averne verificato la correttezza degli allacci, dovendo eseguire interventi invasivi.

L' U.I. al momento del sopralluogo non presentava criticità, salvo presenza di due distinti lievi manifestazioni di infiltrazioni al soffitto del vano soggiorno e della camera, la cui provenienza da accertare più compiutamente, pare provenire dal sovrastante lastrico solare comune.

Sono state rilevate varie criticità sulle parti comuni, in particolare infiltrazioni nei disimpegni comuni e nei locali comuni del piano interrato su parti comuni, e che pertanto dovranno essere oggetto di interventi condominiali, ma di cui l'Amministratore nulla ha riferito.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù del contratto di locazione opponibile, stipulato ai sensi dell'art. 2 comma 1° Legge 09/12/1998 n. 431 in data 01/02/2022 decorrenza pari data, durata 4 anni.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/02/2022
- Scadenza contratto: 31/01/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00, oltre spese condominiali forfettariamente determinate in €. 50,00 da pagarsi con le stesse modalità del canone di locazione.

Per l'U.I. in parola dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari risulta un valore di locazione per mq. sup. lorda, min. €/mq. 5,60 e max €/mq. 7,30, considerando una superficie lorda di mq. 62,00, determina un canone medio di locazione di €.400,00 mensili, pertanto il canone risultante dal contratto di locazione sopra citato pare "vile" ai sensi 3° comma art. 2923.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/1999	XXXXXXXXXX	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaetano Rspini di Lucca	28/01/1999	83689	6227
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Lucca	12/02/1999	2035	1353
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registro di Viareggio	12/02/1999	339	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 19/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Lucca il 10/11/2011
Reg. gen. 17049 - Reg. part. 2832
Quota: 1/1
Importo: € 249.500,00
A favore di OLYMPIA SPV S.R.L.
Contro : XXXXXXXXX
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 124.740,02
Percentuale interessi: 4,50 %
Rogante: Notaio Domenico Costantino di Lucca
Data: 09/11/2011
N° repertorio: 100110
N° raccolta: 22732
- **Ipoteca Giudiziaria**
Trascritto a Lucca il 27/03/2017
Reg. gen. 4433 - Reg. part. 655

Quota: 1/1

A favore di UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI

Contro : XXXXXXXXXXXX

Annotazione presentata il 07/09/2023 RP 1979 RG 15185 – Restrizione di beni

Annotazione presentata il 03/10/2023 RP 2213 RG 16672 – Restrizione di beni

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 25/01/2024

Reg. gen. 1435 - Reg. part. 1119

Quota: 1/1

A favore di UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI

Contro : XXXXXXXXXXXX

NORMATIVA URBANISTICA

D.P.R. 380/2001, L.R.T.65/2014, R.U.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta essere stato realizzato previa demolizione del fabbricato esistente, in virtù dei seguenti titoli:

- 1) Concessione Edilizia rilasciata il 24/04/1996 n. 263;
- 2) Variante alla C.E. rilasciata in data 23/06/1998 n. 515;
- 3) D.I.A. pratica N. 31629 presentata il 07/07/1998;
- 4) D.I.A pratica n. 31630 presentata in data 07/07/1998;
- 5) D.I.A. pratica n. 45254 presentata in data 07/02/2000;
- 6) D.I.A. pratica N. 1996 presentata il 06/08/2002;
- 7) D.I.A. pratica N. 430 presentata il 04/03/2004.

L' U.I. in parola risulta conforme ai titoli presentati, ma non risulta dotato di certificato di agibilità.

L' aggiudicatario dovrà preventivamente valutare che relativamente all' edificio di cui l'U.I. in parola fa parte, non sono state rintracciate documentazioni sugli impianti, sull' agibilità degli stessi, eventuali pratica dei V.V.F in relazione alla necessità per destinazione e dimensioni del piano Interrato, pratiche strutturali pur essendo l'edificio costruito almeno in parte in CLS armato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Risulta dotato del certificato di prestazione energetico APE redatto Ing. Chiara Bozzoli di Montecarlo (LU) depositato presso la Regione Toscana in data 20/09/2016 Prot. N. 0374323 da cui risulta in classe Energetica E.

- Non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.348,92

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.348,92

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L' edificio di cui l'U.I. fa parte, risulta denominato CONDOMINIO S. PIETRO Via Di Tiglio 161 55100 Arancio Lucca c.f. 92022480468; l'Amministratore con comunicazione del 15/04/2024 ha riferito che "non ci sono delibere aventi ad oggetto interventi straordinari da eseguirsi nel 2024".

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 di tiglio, angolo Via Romana, piano 2
Appartamento per civile abitazione posto al piano 2° di edificio condominiale di maggior mole, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, piccolo ripostiglio, camera e bagno, corredato da posto auto sito al piano interrato dello stesso edificio, corredato altresì dai diritti di comunanza su tutte le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Foglio 132, Particella 917, Sub. 28, Categoria A/3 classe 11 consistenza 3 vani superficie catastale mq. 62 rendita €. 340,86 - - Dati catastali a seguito denuncia di variazione toponomastica del 18/01/2013 pratica n. LU0011786 in atti dal 18/01/2013; variazione del 08/11/1997 in atti dal 08/11/1997 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA n. A022682.1/1997
- Foglio 132, Particella 917 sub. 43 catg. C/6 classe 5 consistenza mq. 11, superficie catastale mq. 12 rendita €. 22,16 - Dati catastali a seguito denuncia di variazione toponomastica del 18/01/2013 pratica n. LU0011781 in atti dal 18/01/2013; variazione del 08/11/1997 in atti dal 08/11/1997 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA n. A022682.1/1997.

- Valore di stima del bene: € 123.580,00

La stima del bene in parola è stata eseguita con il cosiddetto metodo per “comparazione”, consistente nello stabilire una relazione analogica con i valori di beni immobili aventi caratteristiche simili, rintracciati presso l’Agenzia Delle Entrate di Lucca, che pur con le difficoltà oggettive connesse nel reperire informazioni precise, consente comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore dello stesso, adottando comunque criteri prudenziali.

Il valore/mq è stato rintracciato presso la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari presso l’Agenzia delle Entrate di Lucca - Comune di Lucca - zona Arancio - microzona 1 - tipologia prevalente: residenziale tipologia: abitazioni civili, stato conservativo: Normale, per il quale è previsto min. €1.600, Max €2.100 superficie L: è stato utilizzato precauzionalmente il valore/mq. di € 1.850,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lucca (LU) - via di tiglio, piano 2	66,80 mq	1.850,00 €/mq	€ 123.580,00	100,00%	€ 123.580,00
				Valore di stima:	€ 123.580,00

Valore di stima: € 123.580,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Stato d'uso (locazione) e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 86.506,00

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

Lucca, li 18/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Andreucci Federico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) – frazione Arancio, via di tiglio, angolo Via Romana, piano 2°, prima periferia Est, nei pressi delle mura di Lucca.
- Appartamento per civile abitazione posto al piano 2° di edificio condominiale di maggior mole, dotato di ascensore comune, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, piccolo ripostiglio, camera e bagno, corredato da posto auto sito al piano interrato dello stesso edificio, corredato altresì dai diritti di comunanza su tutte le parti comuni ai sensi dell' art. 1117 C.C. Identificato al catasto Fabbricati :
- Foglio 132, Particella 917, Sub. 28, Categoria A/3 classe 11 consistenza 3 vani superficie catastale mq. 62 rendita €. 340,86 -
- Foglio 132, Particella 917 sub. 43 catg. C/6 classe 5 consistenza mq. 11, superficie catastale mq. 12 rendita €. 22,16
- **Prezzo base d'asta: € 86.506,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.506,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lucca (LU) - frazione Arancio via di tiglio, piano 2		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 132, Part. 917, Sub. 28, Categoria A3 - Fg. 132, Part. 917, Sub. 43, Categoria C6	Superficie	66,80 mq
Stato conservativo:	Normale		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano 2° di edificio condominiale di maggior mole, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, piccolo ripostiglio, camera e bagno, corredato da posto auto sito al pinao interrato dello stesso edificio, corredato altresì dai dititti di comunanza su tutte le parti comuni ai sensi dell' art. 1117 C.C.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Lucca il 10/11/2011
Reg. gen. 17049 - Reg. part. 2832 - gravante sul foglio 312 mappale 917 sub. 28 e sub. 43
Quota: 1/1
Importo: € 249.500,00
A favore di OLYMPIA SPV S.R.L.
Contro : XXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 124.740,02
Percentuale interessi: 4,50 %
Rogante: Notaio Domenico Costantino di Lucca
Data: 09/11/2011
N° repertorio: 100110
N° raccolta: 22732
- **Ipoteca Giudiziaria**
Trascritto a Lucca il 27/03/2017 - gravante sul foglio 312 mappale 917 sub. 28 e sub. 43
Reg. gen. 4433 - Reg. part. 655
Quota: 1/1
A favore di UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI
Contro : XXXXXXXXXXXXXXXX
- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Lucca il 25/01/2024 - gravante sul foglio 312 mappale 917 sub. 28 e sub. 43
Reg. gen. 1435 - Reg. part. 1119
Quota: 1/1
A favore di UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI
Contro: XXXXXXXXXXXXXXXX