

In data 15/02/2024, il G.E. Dr.ssa Antonia Libera Oliva nominava quale Esperto ex art. 568 c.p.c. lo scrivente Geom. Benucci Marco, con studio in Piazza San Frediano, 7 - 55100 - Lucca (LU), e-mail marcobenuccilucca@gmail.com - PEC marco.benucci@geopec.it, Tel. 0583 491369 – cell. 335376394, che in data 24/02/2024 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Fabbricato ad uso di civile abitazione elevato due piani fuori terra compreso il terrestre e corredato da resede esclusiva su due lati, ubicato a Lucca (LU) - Traversa IX di Via Pisana n. 35.

DESCRIZIONE

Fabbricato ad uso di civile abitazione elevato due piani fuori terra compreso il terrestre e corredato da resede esclusiva su due lati, ubicato in Lucca (LU) – Frazione di S. Donato, Traversa IX di Via Pisana n. 35 (doc. 1 vista satellitare e doc. 2 estratto mappa - foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9) e così composta:

- al piano terra: al quale si accede direttamente dalla resede di proprietà esclusiva posta sul lato nord del fabbricato da ampio soggiorno (foto 10-11) cucina (foto 12-13) con accesso a tettoia con forno (foto 4), disimpegno, ripostiglio e sottoscala (foto 14), bagno (foto 15), studio (foto 16) oltre a vano scale di collegamento con il P1° (foto 17). Esternamente sul lato est del fabbricato si trova un locale non collegato direttamente all'abitazione ed utilizzato come ricoveri attrezzi (foto 6).

- al piano primo: oltre a vano scale di collegamento con il P1° (foto 18) da disimpegno, bagno (foto 21), camera matrimoniale (foto 19-20) e due camere singole.

Tramite botola e scala retrattile si può accedere al sottotetto non abitabile (foto 25-26).

Il tutto corredato da resede di proprietà esclusiva sul lato nord ed est sulla quale sono state realizzate 2 tettoie le quali risultano essere prive delle necessarie autorizzazioni edilizie (foto 8).

Vi si accede da strada privata di proprietà di terzi, posta sul lato est del fabbricato, collegata direttamente con la via Pisana mediante cancello carrabile con apertura automatica (foto 9).

L'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione e presenta le seguenti principali caratteristiche costruttive e finiture:

- Al piano terreno e primo i pavimenti sono in mattonelle in monocottura e ceramica di qualità corrente ;
- pareti con intonaci di tipo civile tinteggiate;
- finestre in legno dotate di persiane, paraventi interni e portoncini di ingresso in legno;
- impianto elettrico sottotraccia sfilabile;
- riscaldamento autonomo con caminetto a legna e termosifoni in ghisa;
- L'edificio non è allacciato alla fognatura comunale (pur essendo obbligatorio) e non è allacciato al gas metano. Tali allacci si trovano comunque a inizio strada;
- Non vi è acquedotto ma pozzo artesiano su proprietà di terzi;

Trattasi di edificio costruito con struttura portante in muratura, solai e tetto in laterizio, canale e discendenti in rame.

Lo stato di manutenzione, come detto, è mediocre e vi sono infiltrazioni di acqua in cucina e nel sottotetto. Le finiture sono di tipo economico e necessiterebbero in parte di essere rinnovate.

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 ad uso di civile abitazione elevato due piani fuori terra compreso il terrestre e corredato da resede esclusiva su due lati, ubicato a Lucca (LU) - Traversa IX di Via Pisana n. 35.

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:

-

-

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura confina: a nord con le particelle 1144, 1466 e 2124, ad est con la particella 2124, a sud con la particella 1245 e ad ovest con la particella 1144 salvo se altri o come meglio di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	73,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,72 m	T
Abitazione P1°	63,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,70 m	1°
Veranda	15,00 mq	15,00 mq	0,6	9,00 mq	2,72 m	T
Tettoia	2,50 mq	2,50 mq	0,35	0,90 mq	----	T
Resede esclusiva	354,00 mq	354,00 mq	Fino a 25 mq 0,10 Oltre i 25 mq 0,02	9,00 mq	----	T
Totale superficie convenzionale:				187,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				187,00 mq		

Lo scrivente per il calco delle superfici ha utilizzato i rapporti mercantili forniti da TECNOBORSA.

* Superficie Interna Netta (SIN). Per superficie interna netta si intende l'area di un 'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

* Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

In visura catastale la superficie calcolata secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/98 è la seguente:

- Totale 195,00 mq.
- Totale escluse aree scoperte 175,00 mq.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	121	5075			A2	6	7,5 vani	195 - 175 mq	852,15 €	T-1°	

Ai fini della continuità catastale si precisa che l'attuale identificazione della particella 5075 deriva:

- Variazione nel Classamento del 24/08/2006, Pratica n. LU0115013 in atti dal 24/08/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12065.1/2006).

Inoltre, si precisa che l'attuale particella 5075 deriva dall'originaria particella 1144, subalterni 9 e 10 oggi soppressi, in forza di:

- Variazione del 11/10/2005, Pratica n. LU0156778 in atti dal 11/10/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMNETOI E FUSIONE (n. 22283.1/2005).

La particella 1144, subalterni 9 e 10 deriva a sua volta dall'originaria particella 1144, subalterni 1, 2, 3 e 4, in forza di:

- Variazione del 11/07/1998 in atti dal 11/07/1998 DIVISIONE-DIVERSADISTRIBUZIONEDEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE LOCALI ACCESSORI UNITA' ABITATIVA (n. B01572.1/1998)

Corrispondenza catastale

L'Esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la conformità catastale soggettiva ed oggettiva dei beni esegutati mediante la documentazione rintracciata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca - Comune di Lucca e il confronto della stessa con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare quanto segue:

- **NON si ha la conformità soggettiva** in quanto il bene esegutato non è correttamente intestato ai soggetti esegutati risultando ancora intestato alla _____ per i diritti della piena proprietà;

Tale difformità è **regolarizzabile** mediante presentazione di Voltura Catastale con un costo di € 350,00 (euro trecentocinquanta/00).

- **si ha la conformità oggettiva** in quanto le planimetrie e le consistenze catastali dei beni esegutati corrispondono allo stato dei luoghi degli stessi. Lo scrivente ha fatto riferimento all'ultima planimetria catastale in atti risalente alla data 11/10/2005.

PRECISAZIONI

Si precisa che lo scrivente nella verifica della continuità delle trascrizioni ha seguito quanto risultante dai pubblici registri immobiliari e in particolare sulla base del Testamento Olografo pubblicato dal Notaio Luca Loria di Lucca in data 13.05.2013 di cui alla Successione di trascritta a Lucca in data 02.08.2016 reg. part. 8243, la successiva accettazione con Beneficio di Inventario trascritta a Lucca in data 18.06.2013 reg. part. 6263 e l'ordinanza del Tribunale di Lucca in data 19.02.2019 che, in accoglimento del ricorso ex art. 702 rg.4853/2019, ha dichiarato accettanti l'eredità di _____ con beneficio di inventario, acquisendo la proprietà pro quota del bene immobile oggetto della presente procedura..

PATTI

Niente da segnalare

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione è mediocre e vi sono infiltrazioni di acqua in cucina e nel sottotetto. Le finiture sono di tipo economico e necessiterebbero in parte di essere rinnovate.

PARTI COMUNI

Niente da segnalare

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala come il fabbricato oggetto della presente procedura sia accessibile mediante passo su strada privata di proprietà di terzi ed identificata al Catasto Terreni del Comune di Lucca (LU) sul foglio 12, particella 2124.

Si segnala, inoltre, la presenza di motore per sollevamento dell'acqua a servizio di terzi sulla resede di proprietà esclusiva del bene esecutato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta le seguenti principali caratteristiche costruttive e finiture:

- Al piano terreno e primo i pavimenti sono in mattonelle in monocottura e ceramica di qualità corrente ;
- pareti con intonaci di tipo civile tinteggiate;
- finestre in legno dotate di persiane, paraventi interni e portoncini di ingresso in legno;
- impianto elettrico sottotraccia sfilabile;
- riscaldamento autonomo con caminetto a legna e termosifoni in ghisa;
- L'edificio non è allacciato alla fognatura comunale (pur essendo obbligatorio) e non è allacciato al gas metano. Tali allacci si trovano comunque a inizio strada;
- Non vi è acquedotto ma pozzo artesiano su proprietà di terzi;

Trattasi di edificio costruito con struttura portante in muratura, solai e tetto in laterizio, canale e discendenti in rame.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso dei sopralluoghi svolti in data 13 Marzo 2024 e in data 15 Aprile 2024 i beni immobili oggetto di procedura erano nella disponibilità di _____ senza titolo.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione che avessero per oggetto l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1961 al 27/05/1969 (doc. 7 allegato)		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bertoni Amanzio, Notaio	27/11/1961	54611	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Lucca (LU)	18/12/1961	2111			
Dal 27/11/1961 al 28/10/2011 (doc. 7 allegato)		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bertoni Amanzio, Notaio in Lucca (LU)	27/11/1961	54611	6755
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Lucca (LU)	18/12/1961	2111			
Dal 27/05/1969 al 28/10/2011 (doc. 8 allegato)		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pugliese Nicolò, Notaio in Lucca (LU)	12/05/1969	93958	3317
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Lucca (LU)	18/12/1961	2111			

	Lucca (LU)	27/05/1969	4320	3449
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Lucca (LU)	21/05/1969	2218	471
Dal 28/10/2011 al 03/06/2024	Dichiarazione di successione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		28/10/2011		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Lucca (LU)	02/08/2016	11748	8243
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Lucca (LU)	07/07/2016	1325	9990
Dal 28/10/2011 al 03/06/2024	Dichiarazione di successione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		28/10/2011		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Lucca (LU)	02/08/2016	11748	8243
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Lucca (LU)	07/07/2016	1325	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (salvo quanto riferito nel paragrafo "PRECISAZIONI");
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa come in occasione dell'atto di compravendita del 12/05/1969 ai rogiti del notaio Pugliese, la signora _____ fu generalizzata come _____ e per tale motivo successivamente venne rogato Atto di Rettifica dal notaio Costantino Domenico di Lucca (LU) in data _____

23/05/1997, repertorio n. 48440, trascritto a Lucca (LU) il 20/06/1997 al n. 7699 di reg. gen. e al n. 5496 di reg. part. (doc. 9 allegato).

Si rileva atto giudiziario di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO del Tribunale di Lucca (LU) del 20/05/2013, repertorio n. 1231 e trascritto a Lucca (LU) il 18/06/2013 al n. 8411 di reg. gen. e al n. 6263 di reg. part. a favore di:

Contro: 7 senza specificare la quota;
) senza specificare la quota;

specificare la quota (doc. 10a allegato).

Si rileva atto giudiziario di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO del Tribunale di Lucca (LU) del 20/02/2020, repertorio n. 504 e trascritto a Lucca (LU) il 18/04/2023 al n. 6756 di reg. gen. e al n. 4967 di reg. part. a favore di:

Contro: per i diritti di 1/2 della piena proprietà;
i diritti di 1/2 della piena proprietà.

per i diritti della
piena proprietà (doc. 10b allegato).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 02/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Rendita Vitalizia
Iscritto a Lucca (LU) il 20/09/2010
Reg. gen. 16061 - Reg. part. 3163
Quota: 1/1
Importo: € 623.000,00
A favore di JP Morgan Chase Bank National Association
Contro
Capitale: € 144.000,00
Rogante: Costantino Domenico, notaio in Lucca (LU)
Data: 17/09/2010
N° repertorio: 98140
N° raccolta: 21490

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Lucca (LU) il 16/01/2024
Reg. gen. 872 - Reg. part. 688
Quota: 1/1
A favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI LUCCA (LU)**Art. 108 - Aree residenziali della città lineare - PL**

108.1 - Sono le aree edificate o edificabili per funzioni prevalentemente residenziali nelle ramificazioni dell'aggregato urbano principale, cresciute intorno alle principali vie radiali di comunicazioni.

108.1.1 Nelle aree disciplinate dal presente articolo di RU, l'edificabilità del singolo lotto è condizionata alla verifica positiva in punto di sussistenza di una capacità edificatoria residua relativa alla destinazione d'uso considerata e con riferimento all'UTOE in cui ricade il lotto medesimo. La verifica della capacità edificatoria residua del singolo lotto deve essere effettuata in base ai dati di cui alla Tabelle Riepilogative della Edificabilità Residua di cui all'articolo 142. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale predisporre apposito sistema per monitorizzare la disponibilità a scalare a seguito della presentazione delle domande di Permesso di Costruire e del rilascio dei Permessi richiesti. Il certificato attestante la disponibilità residua costituirà documento essenziale da allegare alla presentazione delle domande di Permesso di Costruire.

108.2 - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie A1, A2, A3 e A4, che debbono connotare l'intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.3.6, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B5, B6.1, B7.1, C1.1, C4, D1.

Le destinazioni C1, C1.2 e C2, se già presenti alla data del 8/4/2002, possono essere mantenute sin tanto che è conservato l'organismo edilizio in cui sono insediate.

108.3 - Sono ammessi annessi a carattere temporaneo e/o strutture in precario, interventi di sistemazione superficiale e/o non quantificabili in termini di volume della resede occupata, quali: parcheggi, piscine, vegetazione integrativa, sistemazione superficiale, pensiline, manufatti per parcheggi pertinenziali, volumi tecnici, muri e altri sistemi di recinzione (le piscine sono ammesse purché non emergano dal piano di campagna a sistemazione avvenuta).

108.4 - Ove sussistano le condizioni di edificabilità ai sensi dell'art. 108.1.1 si applicano i parametri e gli indici di cui appresso:

o H = 8,00 m.

o If = 1,2 mc/mq.

o Q = 35%

108.5 - Sui lotti che, alla data del 8 aprile 2002, erano edificati, è consentito mantenere il volume esistente alla data medesima ed è consentito incrementare detto volume, anche in più soluzioni nel tempo, fino ad un incremento volumetrico complessivo non superiore a 180 mc.

L'incremento è eseguibile in aderenza e/o sopraelevazione del fabbricato esistente e nel rispetto dell'altezza massima di mt. 8,00. Al fine dell'applicazione della presente disposizione, non si considera

in aderenza al fabbricato principale quanto realizzato in aderenza ai locali accessori come definiti dal Regolamento Edilizio e ove detti locali accessori non siano stati valutati in termini volumetrici.

Sono comunque consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche cambio di destinazione, frazionamento e sostituzione edilizia.

È consentita la realizzazione di terrazze cosiddette "a vasca" sulla copertura degli edifici, nei limiti del 20% della superficie della copertura stessa e comunque per una superficie massima di 20 mq.

108.5.1 -Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 108.5, non s'intendono edificati i lotti sui quali, alla data del 8 aprile 2002, insistevano manufatti di consistenza inferiore ai 150 mc.

PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI LUCCA (LU)

Art. 12. Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi

1. Il PO riporta con apposita simbologia e caratterizzazione grafica nelle cartografie del quadro progettuale i riferimenti generali al PS vigente ed in particolare lo schema di riferimento delle UTOE (di cui all'art. 17 della Disciplina di piano del PS) e il "Perimetro del Territorio urbanizzato" (di cui all'art. 12 della Disciplina di piano del PS), indicati ai soli fini delle verifiche di coerenza e conformità al PS vigente delle previsioni del PO, tenendo conto delle diverse proiezioni geometriche, delle caratteristiche aerofotogrammetriche, dei relativi ancoraggi topologici conseguenti al passaggio di scala e all'utilizzo di differenti basi cartografiche tra PS e PO, secondo le elaborazioni cartografiche allo scopo effettuate dallo stesso PO.

2. Il Perimetro del territorio urbanizzato costituisce il riferimento, non prescrittivo, per la delimitazione dei "centri abitati" in applicazione del vigente Codice della Strada da effettuare con apposito atto soggetto ad aggiornamento, anche tenendo conto dello stato e degli insediamenti a seguito dell'attuazione delle previsioni dello stesso PO e delle variazioni demografiche e socioeconomiche intervenute.

Art. 33. Tessuti delle commistioni di impianto tra storico e contemporaneo (B3)

1. Definizione. Comprende gli immobili qualificati dal PS come "Tessuti delle commistioni di impianto storico e contemporaneo", degli Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista (riconducibili ai morfotipi lineari - TR8 e reticolari o diffusi - TR9 del PIT/PPR). Tali tessuti caratterizzano la crescita urbana senza ordine intorno alle principali direttrici di impianto, con commistione di parti contemporanee adiacenti a tipi insediativi di impianto storico, spesso comprensivi di aree agricole interne, soprattutto in corrispondenza del tipo insediativo della corte lucchese. Dotati di schema di impianto semplice, non sono compatti ed hanno una geometria variabile.

2. Categorie di intervento. Oltre all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";

- la "manutenzione straordinaria";

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";

- gli "interventi pertinenziali";

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";

- le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (Se) non superiore a mq. 30, per ogni UI

esistente;

- la "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui al precedente punto (mq. 30 di Superficie edificabile (o edificata);

- la "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato.

3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni. Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti a destinazione "Commerciale al dettaglio" o "Turistico - ricettiva", al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività e qualora gli immobili mantengano per almeno 10 anni la destinazione funzionale esistente mediante apposito atto d'obbligo, in alternativa agli interventi di "addizione volumetrica" di cui al precedente comma 2, possono essere realizzate "addizioni volumetriche", mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio, fino ad un incremento della Superficie coperta (Sc) non superiore al 20% di quella esistente.

4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", nelle "addizioni volumetriche" e nella "sostituzione edilizia" l'indice di copertura non può superare il 50% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

Le addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO.

L'altezza degli edifici realizzati mediante "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" non può essere superiore a mt. 9,50. In alternativa è ammessa un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di addizione volumetrica o sostituzione edilizia o degli edifici ad essi aderenti.

5. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 20 delle presenti norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

6. Disciplina delle funzioni. Le categorie funzionali ammesse sono:

- a) residenziale;
- d) turistico - ricettiva;
- e) direzionale e di servizio,

È vietato il mutamento di destinazione d'uso verso la residenza di unità immobiliari a destinazione commerciale al dettaglio e/o direzionale di servizio poste al piano terra degli organismi edilizi.

Il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti a destinazione industriale - artigianale e/o commerciale all'ingrosso nella destinazione d'uso residenziale è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione degli archivi del Comune di Lucca (LU) l'Esperto ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie che giustificano l'attuale consistenza dell'immobile e che di seguito si elencano:

1) Licenza Edilizia n. 917/1969 rilasciata in data 30/10/1969 a seguito di Domanda di Licenza Edilizia n. 395/1969 per realizzazione di "Tettoia" (doc. 11 allegato).

2) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1637 del 27/10/1993 – Annotazione: Deposito Correzione Grafica del 21/02/2013 (doc. 12 e 13 allegati),

3) Concessione Edilizia n. 54/1995 rilasciata in data 18/02/1995 a seguito di Domanda di Concessione Edilizia n. 830/1992 per “Ristrutturazione, consolidamento e parziale sopraelevazione di manufatto accessorio da destinare in parte a residenza” (doc. 14 allegato),

4) Concessione Edilizia n. 153/2000 rilasciata in data 28/02/2000 a seguito di Domanda di Concessione Edilizia n. 975 presentata in data 08/10/1997 per “Ristrutturazione e sopraelevazione parziale fabbricato ad uso civile abitazione” (doc. 15 allegato),

L'Esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la regolarità edilizia dell'unità immobiliare a uso abitativo oggetto di procedura mediante l'esame degli atti autorizzativi e della documentazione rintracciata presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Lucca (LU) e il confronto degli stessi con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare che dalla comparazione tra lo stato di fatto dell'immobile con quanto rappresentato negli elaborati progettuali allegati alla C.E.S. n. 153/2000 sono emerse le seguenti difformità:

- Divergenze di alcune quote riportate in planimetria, le quali tuttavia rientrano nella tolleranza di legge del 2% (allegato 16 - Stato Autorizzato e Rilevato);
- Le tettoie presenti sulla resede di proprietà esclusiva risultano prive di autorizzazione;
- Il locale garage rappresentato nella planimetria allegata alla C.E.S. 153/2000 risulta frazionato dall'unità immobiliare oggetto di procedura e risulta essere di proprietà di terzi ma ciò non pare costituisca un'opera abusiva;

Al fine di regolarizzare le difformità sarà necessario procedere al ripristino dello stato conforme dei luoghi mediante lo smantellamento delle due tettoie abusive con una spesa preventivabile in Euro 3.000,00 (diconsi tremila//00).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Lo scrivente non ha rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.
- Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'intero procedimento estimativo è volto alla determinazione del più probabile "Valore di Mercato" dell'immobile intendendo per questo come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'"International Valuation Standards" (I.V.S.) il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nel caso di specie il criterio di stima utilizzato è il procedimento di comparazione mono parametrica.

Tale procedimento di Stima del prezzo di mercato si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) e un insieme di immobili di confronto simili (Comparabili), oggetto di recenti compravendite e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione.

Il procedimento si basa sulla rilevazione di dati reali di mercato che l'Esperto ha ricercato mediante visure ipo-catastali o altre fonti conosciute e sulla rilevazione delle caratteristiche degli immobili che l'Esperto ricava dai documenti di cui è venuto in possesso a seguito delle proprie ricerche e/o da sopralluoghi, anche esterni, agli immobili comparabili.

Va evidenziato che per quanto concerne le procedure esecutive il prezzo stimato mediante tale procedimento spesso può differire notevolmente dal prezzo finale di aggiudicazione.

Ciò non è conseguente a un possibile errore di valutazione ma bensì deriva dal fatto che il procedimento estimativo seguito porta alla determinazione del più probabile "Valore di Mercato" di un bene immobile che, come richiamato in precedenza, per definizione ha come presupposto che l'acquirente e il venditore possano operare in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse senza alcuna costrizione.

Tali presupposti non sono presenti nella vendita forzata di un bene per cui spesso il prezzo di aggiudicazione può apprezzabilmente differire dal valore di mercato dell'immobile determinato dall'esperto.

Si precisa, inoltre, che per completezza di indagine sono stati accertati i valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento ai dati rilevati al 2° semestre dell'anno 2023.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto Fabbricati del Comune di Lucca (LU), ufficio del registro di Lucca, Conservatoria dei registri immobiliari di Lucca (LU), vetrine agenzie immobiliari online per ricerca Asking Price, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. ed inoltre è stata effettuata la ricerca di immobili comparabili tramite programma STIMATRIX e visure ipo-catastali.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato ad uso di civile abitazione elevato due piani fuori terra compreso il terrestre e corredato da resede esclusiva su due lati, ubicato a Lucca (LU) - Traversa IX di Via Pisana n. 35.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 5075, Categoria A2

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

Sviluppo della Valutazione

Al fine di procedere alla valutazione del più probabile valore attuale di mercato lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima.

Dal punto di vista generale si sono considerate le buone caratteristiche costruttive dell'edificio e l'ubicazione in una tranquilla zona residenziale periferica di buona appetibilità in ragione della vicinanza ai principali servizi (scuole, supermercati etc.), vicinanza alla rete autostradale (casello di Lucca Ovest) e la relativa vicinanza al centro storico di Lucca (circa 2 km).

Dal punto di vista particolare si sono invece considerate le mediocri condizioni di manutenzione e conservazione del fabbricato, le finiture di tipo economico (pavimenti, infissi ecc.ecc.), la parziale dotazione di impianti tecnologici, la buona distribuzione interna dei vani con razionale suddivisione tra zona giorno e zona notte con dotazione di ampia resede esclusiva e posizione interna rispetto alla via pubblica.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono parametrica" basandosi sul parametro di confronto della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) dell'immobile da stimare, ponderata mediante l'applicazione dei rapporti mercantili forniti da TECNOBORSA.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti precisando comunque che, i parametri metrici adottati e meglio indicati nel proseguito, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato "a corpo":

... accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

... analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

... rilevazione della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) e ponderazione della stessa mediante l'applicazione dei rapporti mercantili forniti da TECNOBORSA previa verifica della corrispondenza con lo stato dei luoghi;

... rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

... calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) e ponderazione della stessa mediante l'applicazione dei rapporti mercantili forniti da TECNOBORSA dell'immobile da stimare.

... confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

... determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;

... aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissimiglianza

residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;

... calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza catastale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

Si precisa altresì che l'applicazione del valore unitario (€ . x mq. di S.E.L.), non deve considerarsi un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime una entità utile, concomitante con gli altri fattori sopra descritti, meramente indicativa, funzionale alla determinazione dell'ordine generale di grandezza dei beni stimati, la cui stima deve intendersi comunque formulata "a corpo e non a misura".

Il dato prodotto tiene altresì conto dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento ai dati rilevati nel 1° semestre dell'anno 2023 in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi del comma 307 della Legge Finanziaria 2007.

Dalla ricerca, effettuata dallo scrivente, di unità immobiliari comparabili, oggetto di recenti atti di compravendita, con quella oggetto della presente stima è emerso quanto segue:

OSSERVAZIONI DI MERCATO

Valori O.M.I. - zona di riferimento D1 - 2° semestre 2023

Abitazione Civili da €/mq. 1.700,00 a €/mq. 2.000,00 (doc. 6 allegato).

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/01/2024

Fonte di informazione: Notaio Ancillotti Costanza di Lucca (LU) rep. 23012

Descrizione: Appartamento corredato da garage Piano T-2° - Indirizzo: Lucca (LU), Via Pisana 1157/B.

Superficie Esterna Lorda: 207,00 mq. circa

Prezzo: € 360.000,00 pari a 1.740,00 €/mq circa

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/07/2023

Fonte di informazione: Notaio De Santis Francesca di Lucca (LU) rep. 4933

Descrizione: Appartamento corredato da garage T-1° - Indirizzo: Lucca (LU), Trav. X Viale G. Puccini n. 1789.

Superfici principali e secondarie: 175,00 mq. circa

Prezzo: € 210.000,00 pari a 1.200,00 €/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/10/2023

Fonte di informazione: Notaio Losito Pierandrea di Lucca (LU) rep. 3451.

Descrizione: Appartamento PT - Indirizzo: Lucca (LU), Via Pisana n. 1724/D.

Superfici principali e secondarie: 120 mq. circa

Prezzo: € 195.000,00 pari a 1.625,00 €/mq

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare e nei borsini immobiliari (come indicati nel paragrafo "Osservazioni di Mercato") lo scrivente ha potuto rilevare che **il Valore di Massima Frequenza**, al metro quadrato di superficie commerciale, per gli immobili simili a quello da stimare (abitazioni civili) sia quantificabile in: **€/mq.**

1.650,00 circa.

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile

oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo e più precisamente:

- pregi
 - costruzione singola terra tetto;
 - la razionale distribuzione interna dei vani;
 - l'ubicazione in zona residenziale di buona appetibilità;
 - posizione interna rispetto alla strada;
 - la resede esclusiva;
- difetti
 - condizioni di manutenzione mediocri;
 - finiture economiche;
 - mancanza allacci a acquedotto, fognatura e gas metano

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente ha ritenuto di poter attribuire il seguente valore unitario alla porzione immobiliare oggetto di valutazione:

- € 1.500,00 (euro millecinquecento/00) al mq. di Superficie Convenzionale calcolata come sopra meglio specificato.

Tale valore si pone ad un livello leggermente inferiore rispetto al range dei valori indicati dall'O.M.I. per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato ma ciò è giustificato dalle caratteristiche e condizioni attuali dell'immobile.

Commento finale

La valutazione espressa, prendendo a esame immobili comparabili oggetto di recenti compravendite e posti nello stesso segmento di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione ed oggetto di valutazione, ci porta alla determinazione di un valore di mercato attendibile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Fabbricato ad uso di civile abitazione ubicato a Lucca (LU) - Traversa IX di Via Pisana n. 35.	187,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 280.500,00	100,00%	€ 280.500,00
				Valore di stima:	€ 280.500,00

Valore di stima arrotondato : € 280.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Rischio assunto per mancata garanzia (20%)	€ - 56.000,00
Presentazione di Voltura Catastale	€ 350,00
Demolizione Tettoie abusive	€ 3.000,00
TOTALE DEPREZZAMENTO	€ - 59.350,00

Valore finale di stima arrotondato: € 220.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche impianto smaltimento acque luride;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs. 311/2006, L.R.T. no 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana no 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, o sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi

economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

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 08/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Benucci Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Vista Satellitare;
- ✓ N° 2 - Estratto di Mappa Catastale;
- ✓ N° 3 - Visura Catastale Storica;
- ✓ N° 4 - Elaborato Planimetrico;
- ✓ N° 5 - Planimetria Catastale
- ✓ N° 6 - Valori O.M.I. - 2° Semestre 2023;
- ✓ N° 7 - Estratto Atto di Compravendita 27/11/61 notaio Bertoni;
- ✓ N° 8 - Estratto Atto di Compravendita 12/05/69 notaio Pugliese;
- ✓ N° 9 - Estratto Atto di Rettifica del 23/05/1997 notaio Costantino;
- ✓ N° 10 - Nota di Trascrizione Accettazione Eredità con Beneficio di Inventario;
- ✓ N°11 - Frontespizio Licenza Edilizia n. 917/1969;
- ✓ N°12 - Rilascio Concessione Edilizia In Sanatoria n. 1637/1993;
- ✓ N° 13 - Frontespizio Richiesta Correzione Grafica alla C.E.S. n. 1637/1993;
- ✓ N° 14 - Frontespizio Concessione Edilizia n. 54/1995;
- ✓ N° 15 - Frontespizio Concessione Edilizia n. 153/2000
- ✓ N° 16 - Rappresentazione grafica immobile Stato Autorizzato e Stato Rilevato
- ✓ N°17 - Notifica Perizia alle parti

Foto da n. 1 a n. 26

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Fabbricato ad uso di civile abitazione elevato due piani fuori terra compreso il terrestre e corredato da resede esclusiva su due lati, ubicato a Lucca (LU) - Traversa IX di Via Pisana n. 35.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 5075, Categoria A/2, classe 6[^], consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq. 195, escluso aree scoperte mq. 175, rendita catastale Euro 852,15. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

- REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI LUCCA (LU): Art. 108 - Aree residenziali della città lineare - PL

- PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI LUCCA (LU): Art. 12. Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi; Art. 33. Tessuti delle commistioni di impianto tra storico e contemporaneo (B3)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 240/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Traversa IX di Via Pisana n. 35		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato ad uso di civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 5075, Categoria A2	Superficie	187,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione è mediocre e vi sono infiltrazioni di acqua in cucina e nel sottotetto. Le finiture sono di tipo economico e necessiterebbero in parte di essere rinnovate.		
Descrizione:	Fabbricato ad uso di civile abitazione elevato due piani fuori terra compreso il terrestre e corredato da resede esclusiva su due lati, ubicato in Lucca (LU) - Frazione di S. Donato, Traversa IX di Via Pisana n. 35		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato SENZA titolo		