

---

# TRIBUNALE DI LUCCA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marchini Piercarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2026 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

|                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                                                  | 4  |
| Premessa .....                                                                                 | 4  |
| Descrizione .....                                                                              | 4  |
| <b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119/d, piano T .....   | 4  |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119, piano S1.....  | 4  |
| Lotto Unico .....                                                                              | 5  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                   | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119/d, piano T .....   | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119, piano S1.....  | 5  |
| Titolarità .....                                                                               | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119/d, piano T .....   | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119, piano S1.....  | 6  |
| Confini.....                                                                                   | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119/d, piano T .....   | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119, piano S1.....  | 6  |
| Consistenza.....                                                                               | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119/d, piano T .....   | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119, piano S1.....  | 7  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                               | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119/d, piano T .....   | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119, piano S1.....  | 7  |
| Dati Catastali .....                                                                           | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119/d, piano T .....   | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119, piano S1.....  | 9  |
| Stato conservativo .....                                                                       | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119/d, piano T .....   | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119, piano S1.....  | 9  |
| Parti Comuni .....                                                                             | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119/d, piano T .....   | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119, piano S1 ..... | 10 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                                      | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119/d, piano T.....    | 10 |

|                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119, piano S1 ..... | 10 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                    | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119/d, piano T.....    | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119, piano S1 ..... | 11 |
| Stato di occupazione .....                                                                     | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119/d, piano T.....    | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119, piano S1 ..... | 11 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                   | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119/d, piano T.....    | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119, piano S1 ..... | 12 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119/d, piano T.....    | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119, piano S1 ..... | 14 |
| Normativa urbanistica .....                                                                    | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119/d, piano T.....    | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119, piano S1 ..... | 17 |
| Regolarità edilizia .....                                                                      | 19 |
| <b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119/d, piano T.....    | 19 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119, piano S1 ..... | 20 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                                             | 20 |
| <b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119/d, piano T.....    | 20 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119, piano S1 ..... | 21 |
| Stima / Formazione lotti.....                                                                  | 22 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                                                    | 25 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                                                       | 25 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2026 del R.G.E. ....                              | 29 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 120.590,00</b> .....                                    | 29 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....                                   | 31 |
| <b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119/d, piano T.....    | 31 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119, piano S1 ..... | 31 |

## INCARICO

---

All'udienza del 18/02/2026, il sottoscritto Arch. Marchini Piercarlo, con studio in piazza s.maria 14 - 55100 - Lucca (LU), email info@architettomarchini.it, PEC marchini.piercarlo@pec.architettilucca.it, Tel. 3357567869, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119/d, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119/D, PIANO T**

---

Diritti di piena proprietà di locale ad uso ufficio al piano terra con accesso dalla resede condominiale, occupante il lato Nord-Ovest di fabbricato di maggior mole. In fase di sopralluogo l'ufficio era composto da ingresso con reception, antibagno e bagno, due stanze prive di superfici aeroilluminanti utilizzate una a sala riunioni e l'altra a ufficio, oltre ad altra stanza più ampia finestrata ad uso ufficio.

Corredato dall'uso esclusivo di 5 posti auto sulla resede comune condominiale; Detti posti auto sono graficamente individuati sulla planimetria allegata all'atto di compravendita ed il loro uso è regolamentato nel regolamento di condominio che trovasi allegato sotto lettera "A" ad atto a Rogito Dott. Massimo Barsanti, Notaio in Lucca del 13/06/1995 rep. n°51479 reg. a Lucca il 19 successivo al n°1545 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 15/06/1995 al n°5763 part.

La vendita del bene 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.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119, PIANO S1**

---

Locale ad uso autorimessa per il ricovero di un automezzo, al piano interrato, occupante il lato Nord-Ovest di fabbricato di maggior mole.

L'accesso al locale avviene tramite porta metallica a due ante della larghezza di 2,00m

Corredato dai diritti di comproprietà di terreno piazzale esterno, rampa di accesso dal piazzale esterno al piano

interrato, corridoio di disimpegno delle unità del piano interrato, vano scale ed ascensore.

Al momento del sopralluogo l'accesso al piano interrato è ostruito al passaggio degli autoveicoli da due panettoni stradali in cemento.

La vendita del bene 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** - Ufficio ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119/d, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119, piano S1

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119/D, PIANO T**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, e la certificazione risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici riferiti al ventennio sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119, PIANO S1**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, e la certificazione risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici riferiti al ventennio sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

---

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119/D, PIANO T**

---

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)

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto a suo favore.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119, PIANO S1**

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)

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto a suo favore.

#### **CONFINI**

##### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119/D, PIANO T**

L'immobile confina a Est sub. 43, a Sud sub.62 a Nord ed a Ovest con sub.18 resede comune

##### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119, PIANO S1**

L'immobile confina con piazzale comune, disimpegno comune, autorimessa distinta dal sub. 49, salvo se altri e/o diversi

#### **CONSISTENZA**

##### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119/D, PIANO T**

| Destinazione                     | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Ufficio                          | 108,50 mq           | 127,50 mq           | 1            | 127,50 mq                       | 3,13 m  | t     |
| Totale superficie convenzionale: |                     |                     |              | 127,50 mq                       |         |       |

|                                              |                  |          |
|----------------------------------------------|------------------|----------|
| <b>Incidenza condominiale:</b>               | <b>0,00</b>      | <b>%</b> |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> | <b>127,50 mq</b> |          |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119, PIANO S1**

| <b>Destinazione</b>                          | <b>Superficie Netta</b> | <b>Superficie Lorda</b> | <b>Coefficiente</b> | <b>Superficie Convenzionale</b> | <b>Altezza</b> | <b>Piano</b> |
|----------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------|
| Autorimessa                                  | 51,50 mq                | 58,50 mq                | 1                   | 58,50 mq                        | 2,38 m         | Interrato    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                         |                         |                     | <b>58,50 mq</b>                 |                |              |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                         |                         |                     | <b>0,00</b>                     | <b>%</b>       |              |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                         |                         |                     | <b>58,50 mq</b>                 |                |              |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119/D, PIANO T**

| <b>Periodo</b>                             | <b>Proprietà</b>  | <b>Dati catastali</b>                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal al <b>01/07/2002</b>                   | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 128, Part. 134, Sub. 48<br>Categoria A10<br>Cl.2, Cons. 3,5<br>Rendita € 976,10<br>Piano t                                |
| Dal <b>01/07/2002</b> al <b>28/04/2026</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 128, Part. 134, Sub. 48<br>Categoria A10<br>Cl.2, Cons. 3,5<br>Superficie catastale 121 mq<br>Rendita € 976,10<br>Piano t |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Ai fini della conservazione del catasto si precisa che il mappale 134 sub.59 come gli altri attuali subalterni del mappale 134 derivano dall'ampliamento e frazionamento della particella 134 sub. 15, a sua volta derivato, per frazionamento e fusione, dai mappali 134, 135 sub.1, 135 sub.2, 136 sub.1, 136 sub. 2, 136 sub.3, 137, 138 e 313.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119, PIANO S1**

| <b>Periodo</b> | <b>Proprietà</b> | <b>Dati catastali</b> |
|----------------|------------------|-----------------------|
|----------------|------------------|-----------------------|

|                                            |                   |                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal al <b>22/05/2002</b>                   | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 128, Part. 134, Sub. 22<br>Categoria C6<br>Cl.3<br>Superficie catastale 750 mq<br>Rendita € 1.123,30<br>Piano S1 |
| Dal <b>22/05/2002</b> al <b>01/07/2002</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 128, Part. 134, Sub. 59<br>Categoria C6<br>Cl.1, Cons. 55<br>Rendita € 62,49<br>Piano S1                         |
| Dal <b>01/07/2002</b> al <b>28/04/2026</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 128, Part. 134, Sub. 59<br>Categoria C6<br>Cl.5, Cons. 55<br>Rendita € 110,78<br>Piano S1                        |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Ai fini della conservazione del catasto si precisa che il mappale 134 sub.59 come gli altri attuali subalterni del mappale 134 derivano dall'ampliamento e frazionamento della particella 134 sub. 15, a sua volta derivato, per frazionamento e fusione, dai mappali 134, 135 sub.1, 135 sub.2, 136 sub.1, 136 sub. 2, 136 sub.3, 137, 138 e 313.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119/D, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |               |        |                 |                                 |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|---------------|--------|-----------------|---------------------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |               |        |                 |                                 |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categori<br>a | Classe | Consiste<br>nza | Superfic<br>ie<br>catastal<br>e | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 128    | 134   | 48   |                     | A10           | 2      | 3.5             | 121 mq                          | 976,1 € | t     |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo l'ufficio era composto da ingresso con reception, antibagno e bagno, due stanze prive di superfici aeroilluminanti utilizzate una a sala riunioni e l'altra a ufficio, oltre ad altra stanza più ampia finestrata ad uso ufficio. Rispetto alla planimetria catastale la suddivisione sopradescritta è stata eseguita dall'esecutato in assenza di titolo con l'apposizione di arredamenti fissi a tutt'altezza oltre ad un setto di separazione posizionato nella mezzeria della stanza ad uso ufficio più ampia, oltre a contropareti.

Per regolarizzare tali modifiche è necessario presentare una nuova planimetria catastale per un onere totale

€1.350,00

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119, PIANO S1**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 128    | 134   | 59   |                     | C6        | 5      | 55          |                      | 110,78 € | S1    |          |

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo l'apertura del vano risulta più stretta di quanto autorizzato ed il muro lato sud risulta spostato.  
Per regolarizzare tali modifiche è necessario presentare una nuova planimetria catastale per un onere professionale di €1000,00.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119/D, PIANO T**

L'immobile si trova in buono stato di conservazione

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119, PIANO S1**

L'immobile si trova in discreto stato conservativo

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119/D, PIANO T**

L'immobile è corredato, altresì, dai corrispondenti e proporzionali di-ritti di comproprietà condominiale sulle parti e sugli spazi comuni dell'edificio di cui è porzione, con particolare rife-rimento all'area di sedime del fabbricato, al terreno per piazzale e resede ed a tutte quelle che per legge o regolamen-to condominiale sono tali, precisandosi, a tal fine, che non sono comuni alle unità del piano terra- e quindi a quelle in oggetto- i vani

scale ed ascensore.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119, PIANO S1**

---

L'immobile è corredato dai diritti di comproprietà di terreno piazzale esterno sub. 18, rampa di accesso dal piazzale esterno al piano interrato sub. 60, corridoio di disimpegno delle unità del piano interrato sub. 60, vano scale ed ascensore sub.19.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119/D, PIANO T**

---

Per l'accesso al contatore dell'elettricità sito nel piano interrato il proprietario potrà usufruire esclusivamente della rampa di scale secondo il tracciato colorato in bleu sulla planimetria allegata sotto la lettera "a" ad atto a rogito dr. Massimo Barsanti, notaio in Lucca, del 13 giugno 1995, rep.n.51479 reg.to a Lucca il 19 successivo al n. 1545, trascritto

presso la conservatoria deirr. ii. di Lucca il 15 giugno 1995 al n. 5763 part. di acquisto, essendogli negato, in tale qualità, l'uso dell'ascensore condominiale.

L'accesso al fabbricato condominiale di cui l'unità è porzione è soggetto a concessione della Regione Toscana, Ufficio del Genio Civile di Lucca, il cui canone farà carico a ciascun unità immobiliare nelle proporzioni stabilite all'art.1 del Regolamento di Condominio.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119, PIANO S1**

---

L'accesso al fabbricato condominiale di cui l'unità è porzione è soggetto a concessione della Regione Toscana, Ufficio del Genio Civile di Lucca, il cui canone farà carico a ciascun unità immobiliare nelle proporzioni stabilite all'art.1 del Regolamento di Condominio.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119/D, PIANO T**

---

Fondazioni: in c.l.s. armato

Esposizione: Nord-Ovest

Altezza interna utile: 3,13 al solaio strutturale, 2,84 al controsoffitto attuale

Str. verticali: Pilastri e setti in c.l.s. armato e tamponature in laterizio.

Solai: in laterocemento

Copertura: piana

Manto di copertura: in guaina

Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacato all'interno e facci vista all'esterno

Pavimentazione interna: in piastrelle

Infissi esterni ed interni: serramenti esterni in metallo e porte interne in legno tamburato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto di riscaldamento a fancoil, impianto per la produzione di acqua calda sanitaria con boiler elettrico

Terreno esclusivo: no

Posto auto: 5 posti auto scoperti ad uso esclusivo su area condominiale.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119, PIANO S1**

Fondazioni: in c.l.s. armato

Esposizione: Nord-Ovest

Altezza interna utile: 2,38 al solaio strutturale

Str. verticali: Pilastri e setti in c.l.s. armato e muri interni in bozze

Solai: in c.l.s. armato

Copertura condominiale: piana

Manto di copertura condominiale: in guaina

Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacato all'interno e facci vista all'esterno

Pavimentazione interna: in piastrelle

Infissi esterni ed interni: serramenti esterni in metallo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico esterno a 220 V

Terreno esclusivo: no

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119/D, PIANO T**

L'immobile risulta occupato dall'amministratore unico della soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che vi ha la residenza.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119, PIANO S1**

L'immobile risulta occupato dall'amministratore unico della soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che vi ha la residenza.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119/D, PIANO T**

| Periodo        | Proprietà         | Atti                       |            |               |             |
|----------------|-------------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 01/07/2002 | **** Omissis **** | vendita                    |            |               |             |
|                |                   | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Notaio Domenico Costantino | 01/07/2002 | 72730         | 12600       |
|                |                   | Trascrizione               |            |               |             |

|               |  | Presso | Data       | Reg. gen. | Reg. part. |
|---------------|--|--------|------------|-----------|------------|
|               |  | Lucca  | 03/07/2002 | 11711     | 7953       |
| Registrazione |  |        |            |           |            |
|               |  | Presso | Data       | Reg. N°   | Vol. N°    |
|               |  | Lucca  | 09/07/2002 | 2359      | IV         |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Lucca rp 7953 rg 11711 del 03/07/2002, atto tra vivi, compravendita, atto notarile pubblico numero 72730 del 01/07/2002 notaio Costantino Domenico di Lucca C.F. CSTDNC53P06D643V. Unità negoziale 1. Lucca NCEU fgl. 128 p.la 134 sub 48, S.Concordio C.Da-V.Nottolini n. 119D, cat. A/10, Lucca NCEU fgl. 128 p.la 134 sub 59, S.Concordio C.Da-V.Nottolini n. 119D, cat. C/6. Quote di proprietà: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 1/1 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 1/1 di piena proprietà;

L'atto di provenienza verrà allegato alla presente perizia.

N.B. nel quadro D della nota viene riportato quanto segue: il locale ad uso ufficio venduto e corredato dall'uso esclusivo di cinque posti auto sulla resede comune; detti posti auto sono graficamente individuati, sulla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "a", dal numero 48 (quarantotto) ed il loro uso e regolamentato nel regolamento di condominio che trovasi allegato sotto lettera "a" ad atto a rogito dr. Massimo Barsanti, notaio in Lucca, del 13 giugno 1995, rep.n.51479 reg.to a Lucca il 19 successivo al n. 1545, trascritto presso la conservatoria deirr. ii. di Lucca il 15 giugno 1995 al n. 5763 part.

I beni venduti sono gravati da atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio Massimo Barsanti il 21 dicembre 1991 ed il 21 gennaio 1992, rep. nn. 40079 e 40442, registrato a Lucca il 28 gennaio 1992 al n. 191, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Lucca il 4 marzo 1992 al n.3234.

## BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119, PIANO S1

| Periodo               | Proprietà         | Atti                       |            |               |             |
|-----------------------|-------------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal <b>01/07/2002</b> | **** Omissis **** | vendita                    |            |               |             |
|                       |                   | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                       |                   | Notaio Domenico Costantino | 01/07/2002 | 72730         | 12600       |
|                       |                   | Trascrizione               |            |               |             |
|                       |                   | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                       |                   | Lucca                      | 03/07/2002 | 11711         | 7953        |
|                       |                   | Registrazione              |            |               |             |
|                       |                   | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |

|  |  |       |            |      |    |
|--|--|-------|------------|------|----|
|  |  | Lucca | 09/07/2002 | 2359 | IV |
|--|--|-------|------------|------|----|

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Lucca rp 7953 rg 11711 del 03/07/2002, atto tra vivi, compravendita, atto notarile pubblico numero 72730 del 01/07/2002 notaio Costantino Domenico di Lucca C.F. CSTDNC53P06D643V. Unità negoziale 1. Lucca NCEU fgl. 128 p.lla 134 sub 48, S.Concordio C.Da-V.Nottolini n. 119D, cat. A/10, Lucca NCEU fgl. 128 p.lla 134 sub 59, S.Concordio C.Da-V.Nottolini n. 119D, cat. C/6. Quote di proprietà: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 1/1 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 1/1 di piena proprietà;

L'atto di provenienza verrà allegato alla presente perizia.

N.B. nel quadro D della nota viene riportato quanto segue: il locale ad uso ufficio venduto e corredato dall'uso esclusivo di cinque posti auto sulla resede comune; detti posti auto sono graficamente individuati, sulla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "a", dal numero 48 (quarantotto) ed il loro uso e regolamentato nel regolamento di condominio che trovasi allegato sotto lettera "a" ad atto a rogito dr. Massimo Barsanti, notaio in Lucca, del 13 giugno 1995, rep.n.51479 reg.to a Lucca il 19 successivo al n. 1545, trascritto presso la conservatoria deirr. ii. di Lucca il 15 giugno 1995 al n. 5763 part.

I beni venduti sono gravati da atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio Massimo Barsanti il 21 dicembre 1991 ed il 21 gennaio 1992, rep. nn. 40079 e 40442, registrato a Lucca il 28 gennaio 1992 al n. 191, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Lucca il 4 marzo 1992 al n.3234.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119/D, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 16/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **ipoteca conc. amministrativa** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Lucca il 10/06/2016  
Reg. gen. 8671 - Reg. part. 1277  
Quota: 1/1  
Importo: € 78.745,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Lucca il 21/03/2025

Reg. gen. 4485 - Reg. part. 655  
Quota: 1/1  
Importo: € 135.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Trascrizioni**

- **atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 28/01/2026  
Reg. gen. 1324 - Reg. part. 1034  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 16/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca conc. amministrativa** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Lucca il 10/06/2016  
Reg. gen. 8671 - Reg. part. 1277  
Quota: 1/1  
Importo: € 78.745,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 21/03/2025  
Reg. gen. 4485 - Reg. part. 655  
Quota: 1/1  
Importo: € 135.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Trascrizioni**

- **atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 28/01/2026  
Reg. gen. 1324 - Reg. part. 1034  
Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119/D, PIANO T**

---

#### PIANO OPERATIVO

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area:

1754 mq

#### NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Riferimenti al Piano Strutturale

Area ricadente all'interno del territorio urbanizzato

Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente residenziali e miste (B)

Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1)

Riferimenti al Piano Strutturale

Area ricadente all'interno del territorio urbanizzato

Art.

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

Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente residenziali emiste (B)

Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1)

Art.

31. Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1)

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 socio-economiche intervenute.

Art. 31. Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1) 1. Definizione. Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come "Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta", degli "Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista" (riconducibili ai morfotipi degli isolati chiusi o semichiusi - TR1, degli isolati aperti e i lotti residenziali isolati - TR2, degli isolati aperti e i blocchi prevalentemente residenziali - TR3, degli isolati aperti e i blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata - TR4 del PIT / PPR ). Tali tessuti caratterizzano la crescita urbana delle urbanizzazioni a isolati, anche con saturazione degli spazi liberi tipica del secolo scorso.

2. Categorie di intervento. Oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell' art. 13 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";

- le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 20, per ogni UI esistente, e comunque non superiore a mq. 40 per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI (da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime);

- la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui al precedente punto.

- gli "interventi pertinenziali";

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

3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni. Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti a destinazione "Commerciale al dettaglio" o "Turistico - ricettiva", al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività e qualora gli immobili mantengano per almeno 10 anni la destinazione funzionale esistente mediante apposito atto d'obbligo, in alternativa agli interventi di "addizione volumetrica" di cui al precedente comma 2 e al successivo comma 7, possono essere realizzate "addizioni volumetriche", mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC) non superiore al 15% di quella esistente.

4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella "ristrutturazione edilizia" e nella "sostituzione edilizia" l'indice di copertura non può superare il 60% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

Le "addizioni volumetriche" sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento, con l'esclusione della "sostituzione edilizia".

Nei casi di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 12,50, ovvero l'altezza dell'edificio esistente oggetto di intervento se più elevata.

Per i soli tessuti corrispondenti agli impianti pianificati delle lottizzazioni e/o dell'edilizia sociale, identificati nella cartografia del Quadro Progettuale con il codice alfanumerico B1\_1, l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 24,00.

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

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

a) residenziale;

b) industriale e artigianale, limitatamente alla sub-categoria funzionale b.5.2 e ad essa assimilabili;

c) commerciale al dettaglio;

d) turistico - ricettiva;

e) direzionale e di servizio.

È vietato il mutamento di destinazione d'uso in "residenziale" di Unità Immobiliari a destinazione "commerciale al dettaglio" e/o "direzionale e di servizio" poste al piano terra degli edifici o complessi di edifici prive di un recesso di accesso recintato o da recintare, al fine di impedire la visibilità da qualsiasi spazio pubblico o ad uso pubblico.

Il mutamento di destinazione d'uso di Unità Immobiliari esistenti a destinazione "industriale e artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso e depositi" nella destinazione d'uso "residenziale" è ammesso solo in assenza delle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2.

7. Categorie di intervento. Interventi premiali di efficientamento energetico e sismico. Nel caso di realizzazione di specifici interventi, per gli edifici o per le UI esistenti con destinazione d'uso compatibile con le funzioni ammesse al precedente comma 6, finalizzati alla riqualificazione e all'efficientamento energetico del PEE (comportante il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio o dell'UI esistente di almeno tre classi energetiche) o al miglioramento sismico, con le modalità specificate nel RE, in alternativa alle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2, possono essere realizzate "addizioni volumetriche" mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a

mq. 40 per ogni UI esistente, e comunque non superiore a 80 mq per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI, da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119, PIANO S1**

### **PIANO OPERATIVO**

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area:

1754 mq

### **NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA**

Riferimenti al Piano Strutturale

Area ricadente all'interno del territorio urbanizzato

Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente residenziali e miste (B)

Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1)

Riferimenti al Piano Strutturale

Area ricadente all'interno del territorio urbanizzato

Art.

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

Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente residenziali emiste (B)

Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1)

Art.

31. Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1)

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 socio-economiche intervenute.

Art. 31. Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1) 1. Definizione. Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come "Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta", degli "Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista" (riconducibili ai morfotipi degli isolati chiusi o semichiusi - TR1, degli isolati aperti e i lotti residenziali isolati - TR2, degli isolati aperti e i blocchi prevalentemente residenziali - TR3, degli isolati aperti e i blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata - TR4 del PIT / PPR ). Tali tessuti caratterizzano la crescita urbana delle urbanizzazioni a isolati, anche con saturazione degli spazi liberi tipica del secolo scorso.

2. Categorie di intervento. Oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell' art. 13 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";

- le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 20, per ogni UI esistente, e comunque non

superiore a mq. 40 per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI (da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime);

- la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui al precedente punto.

- gli "interventi pertinenziali";

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

3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni. Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti a destinazione "Commerciale al dettaglio" o "Turistico - ricettiva", al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività e qualora gli immobili mantengano per almeno 10 anni la destinazione funzionale esistente mediante apposito atto d'obbligo, in alternativa agli interventi di "addizione volumetrica" di cui al precedente comma 2 e al successivo comma 7, possono essere realizzate "addizioni volumetriche", mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC) non superiore al 15% di quella esistente.

4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella "ristrutturazione edilizia costruttiva", nelle "addizioni volumetriche" e nella "sostituzione edilizia" l'indice di copertura non può superare il 60% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

Le "addizioni volumetriche" sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento, con l'esclusione della "sostituzione edilizia".

Nei casi di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 12,50, ovvero l'altezza dell'edificio esistente oggetto di intervento se più elevata.

Per i soli tessuti corrispondenti agli impianti pianificati delle lottizzazioni e/o dell'edilizia sociale, identificati nella cartografia del Quadro Progettuale con il codice alfanumerico B1\_1, l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 24,00.

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

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

a) residenziale;

b) industriale e artigianale, limitatamente alla sub-categoria funzionale b.5.2 e ad essa assimilabili;

c) commerciale al dettaglio;

d) turistico - ricettiva;

e) direzionale e di servizio.

È vietato il mutamento di destinazione d'uso in "residenziale" di Unità Immobiliari a destinazione "commerciale al dettaglio" e/o "direzionale e di servizio" poste al piano terra degli edifici o complessi di edifici prive di un recesso di accesso recintato o da recintare, al fine di impedire la visibilità da qualsiasi spazio pubblico o ad uso pubblico.

Il mutamento di destinazione d'uso di Unità Immobiliari esistenti a destinazione "industriale e artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso e depositi" nella destinazione d'uso "residenziale" è ammesso solo in assenza delle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2.

7. Categorie di intervento. Interventi premiali di efficientamento energetico e sismico. Nel caso di realizzazione di specifici interventi, per gli edifici o per le UI esistenti con destinazione d'uso compatibile con le funzioni ammesse al precedente comma 6, finalizzati alla riqualificazione e all'efficientamento energetico del PEE (comportante il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio o dell'UI esistente di almeno tre classi energetiche) o al miglioramento sismico, con le modalità specificate nel RE, in alternativa alle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2, possono essere realizzate "addizioni volumetriche" mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 40 per ogni UI esistente, e comunque non superiore a 80 mq per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI, da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie

edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le Ulmedesime.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119/D, PIANO T**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

C.E. 571 rilasciata il 26/09/1992;

C.E.229 presentata il 27/03/1993 archiviata;

C.E.S. prot. 89/NC rilasciata in data 24/10/1997 insieme al permesso di agibilità;

D.I.A. prot. n. 24470 del 23/04/2002 pratica n. 1246 del 26/04/2002 con la quale venivano eseguite le seguenti opere:

- Spostamento della parete divisoria interna con incremento della superficie da destinare ad ufficio e conseguente riduzione della superficie del negozio;
- Eliminazione di uno dei servizi igienici nella zona ufficio;
- realizzazione di una nuova porta-fienstra sul lato ovest.

### ***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.

L'accesso al fabbricato condominiale è soggetto a concessione della Regione Toscana, ufficio del Genio Civile di Lucca, il cui canone farà carico a ciascuna unità immobiliare nelle proporzioni stabilite dal regolamento di condominio all'art.1.

In fase di sopralluogo l'ufficio era composto da ingresso con reception antibagno e bagno, due stanze prive di superficci aeroilluminanti una ad uso sala riunioni e l'altra ad uso ufficio, oltre ad altra stanza più ampia con finestre e portafinestra ad uso ufficio. Rispetto alla D.I.A. la suddivisione sopradescritta è stata eseguita dall'esecutato in assenza di titolo con l'apposizione di arredamenti fissi a tutt'altezza oltre ad un setto di separazione posizionato nella mezzeria della stanza ad uso ufficio più ampia, oltre a contropareti.

Si precisa che nella zona reception accanto al locale bagno una piccola finestra è stata chiusa dall'interno.

Gli impianti esistenti sono funzionanti ma non sono stati reperiti i relativi certificati di conformità.

Per regolarizzare tali modifiche è necessario presentare una C.I.L.A. tardiva presso il Comune di Lucca per un costo comprese le sanzioni pari a €4.000,00.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119, PIANO S1**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

C.E. 571 rilasciata il 26/09/1992;

C.E.229 presentata il 27/03/1993 archiviata;

C.E.S. prot. 89/NC rilasciata in data 24/10/1997 insieme al permesso di agibilità;

D.I.A. prot. n. 24470 del 23/04/2002 pratica n. 1246 del 26/04/2002 con la quale venivano eseguite le seguenti opere:

- Spostamento della parete divisoria interna con incremento della superficie da destinare ad ufficio e conseguente riduzione della superficie del negozio;
- Eliminazione di uno dei servizi igienici nella zona ufficio;
- realizzazione di una nuova porta-finestra sul lato ovest;
- realizzazione di pareti interne perimetrali e relativa porta di accesso al vano garage.

### ***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.

In fase di sopralluogo l'apertura del vano risulta più stretta di quanto autorizzato ed il muro lato sud risulta spostato.

Gli impianti esistenti sono funzionanti ma non sono stati reperiti i relativi certificati di conformità.

Per regolarizzare tali modifiche è necessario presentare una C.I.L.A. tardiva presso il Comune di Lucca per un costo compreso sanzioni di €.2400,00.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119/D, PIANO T**

---

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

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.200,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile è soggetto agli obblighi, vincoli ed oneri nascenti dalle norme di Piano Regolatore e Piano Operativo ed in materia urbanistica in genere, dal regolamento di condominio, dal canone governativo ( per l'accesso al fabbricato condominiale), dai vincoli di cui all'atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Massimo Barsanti il 21/12/1991 ed il 21/01/1992 rep. nn. 40079 e 40442, registrato a Lucca il 28 gennaio 1992 al n. 191, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca il 4 marzo 1992 al n.3234 part.

Sono presenti vincoli e oneri condominiali.

L'amministratore del condominio mi ha comunicato che:

- durante l'assemblea del 12/03/2026 è stato approvato il bilancio preventivo per l'esercizio ordinario 2026 (01/01 - 31/12). Per l'unità di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'importo preventivato ammonta a € 1.571,29, divisa in tre rate, la prima il 16/03/2026, la seconda il 15/05/2026 e la terza il 15/07/2026, nessuna delle quali al momento è stata pagata.

- Al momento non risultano deliberate spese straordinarie. È stata prevista la tinteggiatura del vano contatori del gas, ma data l'entità minima della spesa non è stata istituita una rata specifica.

Millesimi sulle parti comuni 82/1000;

- La prossima riunione condominiale si svolgerà a il 14 o il 21 di Maggio 2026 con all'ordine del giorno l'adeguamento del vano interrato, attualmente non fruibile per gli automezzi, per il rispetto della normativa sull'antincendio.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119, PIANO S1**

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

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 380,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 380,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'amministratore del condominio mi ha comunicato che:

- durante l'assemblea del 12/03/2026 è stato approvato il bilancio preventivo per l'esercizio ordinario 2026 (01/01 - 31/12). Per l'unità di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'importo preventivato ammonta a € 1.571,29.

Al momento non risultano deliberate spese straordinarie. È stata prevista la tinteggiatura del vano contatori del gas, ma data l'entità minima della spesa non è stata istituita una rata specifica.

- La prossima riunione condominiale si svolgerà a il 14 o il 21 di Maggio 2026 con all'ordine del giorno l'adeguamento del vano interrato, attualmente non fruibile per gli automezzi, per il rispetto della normativa sull'antincendio.

Millesimi sulle parti comuni 15/1000;

Millesimi su vano scale e ascensore 23/1000;

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119/d, piano T  
Diritti di piena proprietà di locale ad uso ufficio al piano terra con accesso dalla resede condominiale, occupante il lato Nord-Ovest di fabbricato di maggior mole. In fase di sopralluogo l'ufficio era composto da ingresso con reception, antibagno e bagno, due stanze prive di superfici aeroilluminanti utilizzate una a sala riunioni e l'altra a ufficio, oltre ad altra stanza più ampia finestrata ad uso ufficio. Corredato dall'uso esclusivo di 5 posti auto sulla resede comune condominiale; Detti posti auto sono graficamente individuati sulla planimetria allegata all'atto di compravendita ed il loro uso è regolamentato nel regolamento di condominio che trovasi allegato sotto lettera "A" ad atto a Rogito Dott. Massimo Barsanti, Notaio in Lucca del 13/06/1995 rep. n°51479 reg. a Lucca il 19 successivo al n°1545 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 15/06/1995 al n°5763 part.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 134, Sub. 48, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 140.250,00  
Atto del 10/12/2024 Pubblico ufficiale PALMERI MASSIMILIANO Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 10891 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16677.1/2024 Reparto PI di LUCCA in atti dal 23/12/2024

Atto del 05/12/2024 Pubblico ufficiale LORIA LUCA Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 4369 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15833.1/2024 Reparto PI di LUCCA in atti dal

11/12/2024

Valori OMI relativi al primo semestre 2025 per la zona C1 con un minimo di €1.200,00 e un massimo di €2.100,00

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile, considerato la zona e la posizione dell'immobile rispetto alla strada il valore ritenuto equo al mq. è di €. 1200/mq.

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119, piano S1  
Locale ad uso autorimessa per il ricovero di un automezzo, al piano interrato, occupante il lato Nord-Ovest di fabbricato di maggior mole. L'accesso al locale avviene tramite porta metallica a due ante della larghezza di 2,00m Corredato dai diritti di comproprietà di terreno piazzale esterno, rampa di accesso dal piazzale esterno al piano interrato, corridoio di disimpegno delle unità del piano interrato, vano scale ed ascensore. Al momento del sopralluogo l'accesso al piano interrato è ostruito al passaggio degli autoveicoli da due panettoni stradali in cemento.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 134, Sub. 59, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 23.400,00  
Atto del 09/09/2025 Pubblico ufficiale PIVA GIAMPIERO Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 74831 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11463.1/2025 Reparto PI di LUCCA in atti dal 12/09/2025

Valori OMI relativi al primo semestre 2025 per la zona C1 con un minimo di €650,00 e un massimo di €970,00

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile, considerato la zona e la posizione dell'immobile rispetto alla strada il valore ritenuto equo al mq. è di €. 450,00/mq.

| Identificativo corpo                                                           | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Ufficio Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119/d, piano T   | 127,50 mq                | 1.100,00 €/mq   | € 140.250,00       | 100,00%          | € 140.250,00 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119, piano S1 | 58,50 mq                 | 400,00 €/mq     | € 23.400,00        | 100,00%          | € 23.400,00  |
|                                                                                |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 163.650,00 |

Valore di stima: € 163.650,00

Deprezzamenti

| <b>Tipologia deprezzamento</b>                 | <b>Valore</b> | <b>Tipo</b> |
|------------------------------------------------|---------------|-------------|
| Oneri di regolarizzazione Edilizia e Catastale | 2.350,00      | €           |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica          | 6.400,00      | €           |
| Spese condominiali insolute                    | 1.572,00      | €           |
| Rischio assunto per mancata garanzia           | 20,00         | %           |
| Arrotondamento per difetto                     | 8,00          | €           |

**Valore finale di stima: € 120.590,00**

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 22/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Marchini Piercarlo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALLEGATO 1 - compravendita (Aggiornamento al 14/04/2026)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - ALLEGATO 2 - agibilità (Aggiornamento al 14/04/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO 3 - C.E. 571/1992 (Aggiornamento al 14/04/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO 4 - C.E. 229/1993 (Aggiornamento al 14/04/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO 5 - CONDONO 89/1997 (Aggiornamento al 14/04/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO 6 - DIA 1246/2002 (Aggiornamento al 28/04/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ALLEGATO 7 - estratto di mappa (Aggiornamento al 14/04/2026)
- ✓ N° 1 Foto - ALLEGATO 8 - Doc. fotografica (Aggiornamento al 14/04/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALLEGATO 9 - Documentazione catastale (Aggiornamento al 14/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 10 - Prospetto rate, situazione pagamenti, regolamento condominiale, tabelle millesimali (Aggiornamento al 14/04/2026)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119/d, piano T  
Diritti di piena proprietà di locale ad uso ufficio al piano terra con accesso dalla resede condominiale, occupante il lato Nord-Ovest di fabbricato di maggior mole. In fase di sopralluogo l'ufficio era composto da ingresso con reception, antibagno e bagno, due stanze prive di superfici aeroilluminanti utilizzate una a sala riunioni e l'altra a ufficio, oltre ad altra stanza più ampia finestrata ad uso ufficio. Corredato dall'uso esclusivo di 5 posti auto sulla resede comune condominiale; Detti posti auto sono graficamente individuati sulla planimetria allegata all'atto di compravendita ed il loro uso è regolamentato nel regolamento di condominio che trovasi allegato sotto lettera "A" ad atto a Rogito Dott. Massimo Barsanti, Notaio in Lucca del 13/06/1995 rep. n°51479 reg. a Lucca il 19 successivo al n°1545 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 15/06/1995 al n°5763 part.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 134, Sub. 48, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: PIANO OPERATIVO Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata  
Superficie area: 1754 mq NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA Riferimenti al Piano Strutturale Area ricadente all'interno del territoriourbanizzato Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente residenziali e miste (B) Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1) Riferimenti al Piano Strutturale Area ricadente all'interno del territorio urbanizzato Art. 12. Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente residenziali emiste (B) Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1) Art. 31. Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1) 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 quadroprogettuale 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 socio-economiche intervenute. Art. 31. Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1) 1. Definizione. Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come "Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta", degli "Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista" (riconducibili ai morfotipi degli isolati chiusi o semichiusi - TR1, degli isolati aperti e i lotti residenziali isolati - TR2, degli isolati aperti e i blocchi prevalentemente residenziali - TR3, degli isolati aperti e i blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata - TR4 del PIT / PPR ). Tali tessuti caratterizzano la crescita urbana delle urbanizzazioni a isolati, anche con saturazione degli spazi liberi tipica del secolo scorso. 2. Categorie di intervento. Oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell' art. 13 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti: - la "ristrutturazione edilizia conservativa"; - la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva"; - le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 20, per ogni UI esistente, e comunque non superiore a mq. 40 per ogni edificio

qualora lo stesso sia composto da più di una UI (da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime); - la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui al precedente punto. - gli "interventi pertinenziali"; - la "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato.

3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni. Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti a destinazione "Commerciale al dettaglio" o "Turistico - ricettiva", al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività e qualora gli immobili mantengano per almeno 10 anni la destinazione funzionale esistente mediante apposito atto d'obbligo, in alternativa agli interventi di "addizione volumetrica" di cui al precedente comma 2 e al successivo comma 7, possono essere realizzate "addizioni volumetriche", mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC) non superiore al 15% 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 60% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento. Le "addizioni volumetriche" sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento, con l'esclusione della "sostituzione edilizia". Nei casi di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 12,50, ovvero l'altezza dell'edificio esistente oggetto di intervento se più elevata. Per i soli tessuti corrispondenti agli impianti pianificati delle lottizzazioni e/o dell'edilizia sociale, identificati nella cartografia del Quadro Progettuale con il codice alfanumerico B1\_1, l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 24,00.

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

6. Disciplina delle funzioni. Le categorie funzionali ammesse sono: a) residenziale; b) industriale e artigianale, limitatamente alla sub-categoria funzionale b.5.2 e ad essa assimilabili; c) commerciale al dettaglio; d) turistico - ricettiva; e) direzionale e di servizio. È vietato il mutamento di destinazione d'uso in "residenziale" di Unità Immobiliari a destinazione "commerciale al dettaglio" e/o "direzionale e di servizio" poste al piano terra degli edifici o complessi di edifici prive di un rete di accesso recintato o da recintare, al fine di impedire la visibilità da qualsiasi spazio pubblico o ad uso pubblico. Il mutamento di destinazione d'uso di Unità Immobiliari esistenti a destinazione "industriale e artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso e depositi" nella destinazione d'uso "residenziale" è ammesso solo in assenza delle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2.

7. Categorie di intervento. Interventi premiali di efficientamento energetico e sismico. Nel caso di realizzazione di specifici interventi, per gli edifici o per le UI esistenti con destinazione d'uso compatibile con le funzioni ammesse al precedente comma 6, finalizzati alla riqualificazione e all'efficientamento energetico del PEE (comportante il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio o dell'UI esistente di almeno tre classi energetiche) o al miglioramento sismico, con le modalità specificate nel RE, in alternativa alle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2, possono essere realizzate "addizioni volumetriche" mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 40 per ogni UI esistente, e comunque non superiore a 80 mq per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI, da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119, piano S1  
Locale ad uso autorimessa per il ricovero di un automezzo, al piano interrato, occupante il lato Nord-Ovest di fabbricato di maggior mole. L'accesso al locale avviene tramite porta metallica a due ante della larghezza di 2,00m Corredato dai diritti di proprietà di terreno piazzale esterno, rampa di accesso dal piazzale esterno al piano interrato, corridoio di disimpegno delle unità del piano interrato, vano scale ed ascensore. Al momento del sopralluogo l'accesso al piano interrato è ostruito al passaggio degli

autoveicoli da due panettoni stradali in cemento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 134, Sub. 59, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: PIANO OPERATIVO Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata  
Superficie area: 1754 mq NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA Riferimenti al Piano Strutturale Area  
ricadente all'interno del territorio urbanizzato Urbanizzazioni recenti e  
contemporanee prevalentemente residenziali e miste (B) Tessuti degli isolati chiusi, della  
città pianificata e compatta (B1) Riferimenti al Piano Strutturale Area ricadente all'interno del territorio  
urbanizzato Art. 12. Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi  
identificativi Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente residenziali e miste (B) Tessuti  
degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1) Art. 31. Tessuti degli isolati chiusi, della città  
pianificata e compatta (B1) 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 socio-economiche intervenute. Art. 31. Tessuti degli isolati  
chiusi, della città pianificata e compatta (B1) 1. Definizione. Comprende prevalentemente gli immobili  
qualificati dal PS come "Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta", degli "Ambiti delle  
urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista" (riconducibili ai morfotipi degli isolati chiusi  
o semichiusi - TR1, degli isolati aperti e i lotti residenziali isolati - TR2, degli isolati aperti e i blocchi  
prevalentemente residenziali - TR3, degli isolati aperti e i blocchi prevalentemente residenziali di  
edilizia pianificata - TR4 del PIT / PPR ). Tali tessuti caratterizzano la crescita urbana delle  
urbanizzazioni a isolati, anche con saturazione degli spazi liberi tipica del secolo scorso. 2. Categorie di  
intervento. Oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell' art. 13 delle presenti Norme, le  
categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti: - la "ristrutturazione edilizia conservativa"; -  
la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva"; - le "addizioni volumetriche" realizzate mediante  
ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili  
con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE)  
non superiore a mq. 20, per ogni UI esistente, e comunque non superiore a mq. 40 per ogni edificio  
qualora lo stesso sia composto da più di una UI (da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota  
proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI  
medesime); - la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico della misura  
non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui al precedente punto. - gli "interventi  
pertinenziali"; - la "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato. 3.  
Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni. Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti a  
destinazione "Commerciale al dettaglio" o "Turistico - ricettiva", al fine di favorire lo sviluppo  
e l'adeguamento funzionale delle attività e qualora gli immobili mantengano per almeno 10 anni  
la destinazione funzionale esistente mediante apposito atto d'obbligo, in alternativa agli interventi  
di "addizione volumetrica" di cui al precedente comma 2 e al successivo comma 7, possono  
essere realizzate "addizioni volumetriche", mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della  
sagoma dell'edificio, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC) non superiore al 15% 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 60% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento. Le "addizioni volumetriche" sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento, con l'esclusione della "sostituzione edilizia". Nei casi di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 12,50, ovvero l'altezza dell'edificio esistente oggetto di intervento se più elevata. Per i soli tessuti corrispondenti agli impianti pianificati delle lottizzazioni e/o dell'edilizia sociale, identificati nella cartografia del Quadro Progettuale con il codice alfanumerico B1\_1, l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 24,00.

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

6. Disciplina delle funzioni. Le categorie funzionali ammesse sono: a) residenziale; b) industriale e artigianale, limitatamente alla sub-categoria funzionale b.5.2 e ad essa assimilabili; c) commerciale al dettaglio; d) turistico - ricettiva; e) direzionale e di servizio. È vietato il mutamento di destinazione d'uso in "residenziale" di Unità Immobiliari a destinazione "commerciale al dettaglio" e/o "direzionale e di servizio" poste al piano terra degli edifici o complessi di edifici prive di un recede di accesso recintato o da recintare, al fine di impedire la visibilità da qualsiasi spazio pubblico o ad uso pubblico. Il mutamento di destinazione d'uso di Unità Immobiliari esistenti a destinazione "industriale e artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso e depositi" nella destinazione d'uso "residenziale" è ammesso solo in assenza delle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2.

7. Categorie di intervento. Interventi premiali di efficientamento energetico e sismico. Nel caso di realizzazione di specifici interventi, per gli edifici o per le UI esistenti con destinazione d'uso compatibile con le funzioni ammesse al precedente comma 6, finalizzati alla riqualificazione e all'efficientamento energetico del PEE (comportante il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio o dell'UI esistente di almeno tre classi energetiche) o al miglioramento sismico, con le modalità specificate nel RE, in alternativa alle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2, possono essere realizzate "addizioni volumetriche" mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 40 per ogni UI esistente, e comunque non superiore a 80 mq per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI, da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime.

**Prezzo base d'asta: € 120.590,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2026 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.590,00**

| <b>Bene N° 1 - Ufficio</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119/d, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Ufficio<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 128, Part. 134, Sub. 48,<br>Categoria A10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Superficie</b> | 127,50 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile si trova in buono stato di conservazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Diritti di piena proprietà di locale ad uso ufficio al piano terra con accesso dalla resede condominiale, occupante il lato Nord-Ovest di fabbricato di maggior mole. In fase di sopralluogo l'ufficio era composto da ingresso con reception, antibagno e bagno, due stanze prive di superficci aeroilluminanti utilizzate una a sala riunioni e l'altra a ufficio, oltre ad altra stanza più ampia finestrata ad uso ufficio. Corredato dall'uso esclusivo di 5 posti auto sulla resede comune condominiale; Detti posti auto sono graficamente individuati sulla planimetria allegata all'atto di compravendita ed il loro uso è regolamentato nel regolamento di condominio che trovasi allegato sotto lettera "A" ad atto a Rogito Dott. Massimo Barsanti, Notaio in Lucca del 13/06/1995 rep. n°51479 reg. a Lucca il 19 successivo al n°1545 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 15/06/1995 al n°5763 part. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile risulta occupato dall'amministratore unico della soc. **** Omissis **** che vi ha la residenza.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |           |

| <b>Bene N° 2 - Posto auto</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |          |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Lucca (LU) - via Lorenzo Nottolini 119, piano S1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Posto auto<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 128, Part. 134, Sub. 59,<br>Categoria C6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Superficie</b> | 58,50 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile si trova in discreto stato conservativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Locale ad uso autorimessa per il ricovero di un automezzo, al piano interrato, occupante il lato Nord-Ovest di fabbricato di maggior mole. L'accesso al locale avviene tramite porta metallica a due ante della larghezza di 2,00m Corredato dai diritti di comproprietà di terreno piazzale esterno, rampa di accesso dal piazzale esterno al piano interrato, corridoio di disimpegno delle unità del piano interrato, vano scale ed ascensore. Al momento del sopralluogo l'accesso al piano interrato è ostruito al passaggio degli autoveicoli da due panettoni stradali in cemento. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |          |

|                              |                                                                                                            |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stato di occupazione:</b> | L'immobile risulta occupato dall'amministratore unico della soc. **** Omissis **** che vi ha la residenza. |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - UFFICIO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119/D, PIANO T

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca conc. amministrativa** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Lucca il 10/06/2016  
Reg. gen. 8671 - Reg. part. 1277  
Quota: 1/1  
Importo: € 78.745,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Lucca il 21/03/2025  
Reg. gen. 4485 - Reg. part. 655  
Quota: 1/1  
Importo: € 135.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA LORENZO NOTTOLINI 119, PIANO S1

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca conc. amministrativa** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Lucca il 10/06/2016  
Reg. gen. 8671 - Reg. part. 1277  
Quota: 1/1  
Importo: € 78.745,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Lucca il 21/03/2025  
Reg. gen. 4485 - Reg. part. 655  
Quota: 1/1  
Importo: € 135.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura