
TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Alessandro Matteoni, nell'Esecuzione
Immobiliare 45-1/2025 del R.G.E.

SOMMARIO

Incarico

Premessa

Descrizione

Lotto unico

Completezza documentazione ex art.567

Titolarità

Confini

Consistenza

Cronistoria dati catastali

Dati Catastali

Patti

Stato conservativo

Servitù, censo, livello, usi civici

Caratteristiche costruttive prevalenti

Provenienza ventennale

Formalità pregiudizievoli

Normativa urbanistica

Regolarità edilizia

Stima formazione lotti

Allegato 1 Foto

Allegato 2 Ispezione ipotecaria

Allegato 3 Progetto stato attuale

Allegato 4 Progetto stato di progetto

Allegato 5 Visure catastali

Allegato 6 Estratto di mappa

INCARICO

Il sottoscritto Geometra Alessandro Matteoni, con studio in Guamo, Capannori LU, via Ponte Strade, 2 iscritto all'Albo professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lucca al n° 2606, a seguito dell'incarico ricevuto in data 15 Luglio 2025 dal Dott. Lorenzo Treggi, Curatore del fallimento rubricato presso l'Onorevole Tribunale di Lucca al n° 45 anno 2025 al conto di _____ su _____ procedimento esteso con sentenza 45-1 2025 alla _____ richiesta della Liquidazione Giudiziale _____, l'incarico è mirato alla concretizzazione e stima dei beni immobili acquisiti all'attivo della procedura: Complesso immobiliare sito nel Comune di Lucca frazione di Montuolo via Fonda.

PREMESSA

I beni in oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N°1 – Complesso immobiliare ubicato a Montuolo (Lu) via Pisana snc

DESCRIZIONE

Diritti di 1/1 di piena proprietà di tre unità immobiliari facente parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza. Il complesso immobiliare nella sua interezza è stato l'insieme degli annessi agricoli della proprietà centrale della Chiesa di Montuolo, come rinvenuto dal Catasto storico del Comune di Lucca nell'originale di impianto. Il complesso immobiliare confina con su tutti i lati con la viabilità comune della corte di cui è parte, ad eccezione del lato ovest dove si trovano due resede a verde tra la costruzione e la viabilità. Al complesso si accede tramite accesso sito in via Fonda.

Lo stato dei luoghi rilevato non si discosta sostanzialmente con quanto rappresentato nella documentazione catastale, risulta invece completamente assente qualsiasi pratica depositata al Comune di Lucca presso gli uffici del protocollo edilizio.

All'interno del complesso le proprietà oggetto del presente mandato sono la particella 1267, la particella 1312 e la particella 1150 tutte comprese nel foglio 154 del Catasto Fabbricati del Comune di Lucca.

La particella numero 1312, di circa 140 mq si eleva su due piani fuori terra, realizzata in muratura di pietra finiture in cotto confina a nord con la particella 1053 ad est con la particella 1263 ed a ovest con la particella 1150. Si accede alla stessa dal lato sud. Lo stato dei luoghi è quello tipico di una capanna uso magazzino privo di ogni finitura edile e di ogni impianto tecnologico, risultano assenti anche gli allacci ai servizi di utenza principali.

La particella numero 1150, confina a nord con la particella 1053 ad est con la particella 1312, a sud ed a ovest con la viabilità della corte, la struttura muraria è in pietra, la struttura si eleva su due piani fuori terra ed il solaio di piano primo è di recente ristrutturazione., sono assenti ogni tipo di impianti tecnologici e di finiture murarie, risultano assenti anche gli allacci ai servizi di utenza principali.

La particella numero 1267, confina a nord con la viabilità della corte, a ovest con la particella 1349, a sud con la particella 1263 e ad ovest con la particella 1053, la struttura muraria è in pietra ed si eleva su due piani fuori terra, sono assenti ogni tipo di finitura edile e ogni tipo di impianto tecnologico, risultano assenti anche gli allacci ai servizi di utenza principali, alla struttura si accede direttamente dalla viabilità di corte con tramite due ingressi, uno sul lato nord ed uno sul lato ovest.

La copertura del complesso, bensì sia su più livelli con falde separate sia per inclinazione sia per quota, nel suo complesso non risulta compromessa, se non in alcuni punti dove le gronde necessitano di una manutenzione straordinaria. Completa il Lotto due terreni censiti al Catasto del Comune di Lucca al Foglio 154 Particella 417 e 1357. La particella numero 417 è prospiciente alla U.I. particella 1312, le due sono divise dalla viabilità della corte, la proprietà risulta essere di mtq 25, mentre la particella numero

1357 si trova prospiciente alla particella numero 1150, confinando con la particella 365 a sud e con la particella 1356 ad ovest, particella oggetto della procedura fallimentare a carico della

Anche la particella numero 1357 risulta separata dalla particella 1150 dalla viabilità della corte e risulta essere di mtq 112. Si precisa che non è stato eseguito un rilievo strumentale dell'intero lotto per individuare il preciso posizionamento del manufatto sulle particelle catastali.

Per una migliore comprensione di quanto sopra descritto si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente

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– Complesso immobiliare ubicato a Montuolo (Lu) via Pisana, snc, consistente in tre u.i. non confinanti tra loro facenti parte di un complesso di maggiore consistenza e di due terreni prospicienti il fabbricato ma separati da viabilità interna della corte.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 cpc comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

CONFINI

Le unità immobiliari oggetto del provvedimento confinano con le altre U.i. di cui è composto l'intero fabbricato, e con la strada privata che fa parte della viabilità interna della corte censita al Catasto come Bene comune non censibile part. 366 foglio 154; beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Lucca, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta		Superficie Lorda		Coefficiente	Superficie Convenzionale		Altezza	Piano
Magazzino	140	mq	140	mq	1	140	mq	3 m	T-1
Magazzino	76	mq	76	mq	1	76	mq	4 m	T-1
Magazzino	123	mq	123	mq	1	123	mq	5 m	T-1
Terreno	25	mq	25	mq	1	25	mq		T
Terreno	112	mq	112	mq	1	112	mq		T
Totale superficie convenzionale						476	mq		
incidenza condominiale						0	%		
Superficie convenzionale complessiva						476	mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le unità immobiliari sono state censite al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca come categoria cat. C/2 e risulta coerente con gli immobili visionati.

I terreni prospicienti il complesso immobiliare, sono stati censiti al Catasto Terreni del Comune di Lucca in categoria incolto per la particella 417 del foglio 154 e seminativo per la particella 1357 del foglio 154, anche queste categorie risultano coerenti con lo stato dei luoghi

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dal 18 Agosto 2009 al 27 Gennaio 2013		1/1	Catasto fabbricati fg. 154 part. 1267 Categoria C/2 Cl.5 Cons. 140 mq Rendita € 260,29
Dal 27 Gennaio 2013 al 19 Giugno 2015		1/2	Catasto fabbricati fg. 154 part. 1267 Categoria C/2 Cl.5 Cons. 140 mq Rendita € 260,29
Dal 27 Gennaio 2013 al 19 giugno 2015		1/2	Catasto fabbricati fg. 154 part. 1267 Categoria C/2 Cl.5 Cons. 140 mq Rendita € 260,29
Dal 19 Giugno 2015 al 05 Novembre 2021		1/4	Catasto fabbricati fg. 154 part. 1267 Categoria C/2 Cl.5 Cons. 140 mq Rendita € 260,29
Dal 19 Giugno 2015 al 05 Novembre 2021		2/4	Catasto fabbricati fg. 154 part. 1267 Categoria C/2 Cl.5 Cons. 140 mq Rendita € 260,29

Dal 19 Giugno 2015 al 05 Novembre 2021		1/4	Catasto fabbricati fg. 154 part. 1267 Categoria C/2 Cl.5 Cons. 140 mq Rendita € 260,29
Dal 05 Novembre 2021 ad oggi		1/1	Catasto fabbricati fg. 154 part. 1267 Categoria C/2 Cl.5 Cons. 140 mq Rendita € 260,29
Dal 08 Agosto 2012 al 07 Agosto 2016		8/90	Catasto fabbricati fg.154 par.1312 sub 1 Categoria C/2 Cons. 76 mq Rendita € 141,30
Dal 21 Novembre 2012 al 08 Agosto 2012		10/45	Catasto fabbricati fg.154 par.1312 sub 1 Categoria C/2 Cons. 76 mq Rendita € 141,30
Dal 21 Novembre 2012 al 07 Agosto 2016		1/45	Catasto fabbricati fg.154 par.1312 sub 1 Categoria C/2 Cons. 76 mq Rendita € 141,30
Dal 21 Novembre 2012 al 07 Agosto 2016		25/45	Catasto fabbricati fg.154 par.1312 sub 1 Categoria C/2 Cons. 76 mq Rendita € 141,30
Dal 21 Novembre 2012 al 07 Agosto 2016		9/45	Catasto fabbricati fg.154 par.1312 sub 1 Categoria C/2 Cons. 76 mq Rendita € 141,30
Dal 07 Agosto 2016 al 08 Aprile 2020		4/45	Catasto fabbricati fg.154 par.1312 sub 1 Categoria C/2 Cons. 76 mq Rendita € 141,30
Dal 07 Agosto 2016 al 08 Aprile 2020		35/45	Catasto fabbricati fg.154 par.1312 sub 1 Categoria C/2

			Cons. 76 mq Rendita € 141,30
Dal 07 Agosto 2016 al 31 Luglio 2020		35/45	Catasto fabbricati fg.154 par.1312 sub 1 Categoria C/2 Cons. 76 mq Rendita € 141,30
Dal 07 Agosto al 31 Luglio 2020		3/45	Catasto fabbricati fg.154 par.1312 sub 1 Categoria C/2 Cons. 76 mq Rendita € 141,30
Dal 24 Febbraio al 03 Novembre 2021		8/90	Catasto fabbricati fg.154 par.1312 sub 1 Categoria C/2 Cons. 76 mq Rendita € 141,30
Dal 24 Febbraio 2020 al 03 Novembre 2021		41/90	Catasto fabbricati fg.154 par.1312 sub 1 Categoria C/2 Cons. 76 mq Rendita € 141,30
Dal 31 Luglio 2020 al 24 Febbraio 2020		41/90	Catasto fabbricati fg.154 par.1312 sub 1 Categoria C/2 Cons. 76 mq Rendita € 141,30
Dal 31 Luglio al 24 Febbraio 2020		4/45	Catasto fabbricati fg.154 par.1312 Categoria C/2 Cons. 76 mq Rendita € 141,30
Dal 31 Luglio al 24 Febbraio 2020		3/45	Catasto fabbricati fg.154 par.1312 Categoria C/2 Cons. 76 mq Rendita € 141,30
Dal 31 Luglio 2020 al 24 Febbraio 2020		3/45	Catasto fabbricati fg.154 par.1312 Categoria C/2 Cons. 76 mq Rendita € 141,30

Dal 31 Luglio 2020 al 24 Febbraio 2020		35/45	Catasto fabbricati fg.154 par.1312 Categoria C/2 Cons. 76 mq Rendita € 141,30
Dal 03 Novembre 2021 ad oggi		1/1	Catasto fabbricati fg.154 par.1312 Categoria C/2 Cons. 76 mq Rendita € 141,30
Dal 17 Giugno 2021 al 06 Luglio 2021		1/1	Catasto Fabbricati fg. 154 part. 1150 sub. 01 Categoria C/2 Cons. 123 mq Rendita € 311,27
Del 06 Luglio 2021 al 05 Novembre 2021		1/1	Catasto Fabbricati fg. 154 part. 1150 sub. 01 Categoria C/2 Cons. 123 mq Rendita € 311,27
Dal 05 Novembre 2021 ad oggi		1/1	Catasto Fabbricati fg. 154 part. 1150 sub. 01 Categoria C/2 Cons. 123 mq Rendita € 311,27
Dal 27 Giugno 1978 al 08 Agosto 2012		10/45	Catasto Terreni fg. 154 part. 417 Categoria incolto Sup.25 mq Rendita € 0,00
Dal 27 Giugno 1978 al 07 Agosto 2016		1/45	Catasto Terreni fg. 154 part. 417 Categoria incolto Sup.25 mq Rendita € 0,00
Dal 27 Giugno 1978 al 07 Agosto 2016		25/45	Catasto Terreni fg. 154 part. 417 Categoria incolto Sup.25 mq Rendita € 0,00
Dal 08 Agosto 2012 al 07 Agosto 2016		9/45	Catasto Terreni fg. 154 part. 417 Categoria incolto Sup.25 mq Rendita € 0,00

Dal 08 Agosto 2012 al 07 Agosto 2016		10/45	Catasto Terreni fg. 154 part. 417 Categoria incolto Sup.25 mq Rendita € 0,00
Dal 07 Agosto 2016 al 24 Febbraio 2020		35/45	Catasto Terreni fg. 154 part. 417 Categoria incolto Sup.25 mq Rendita € 0,00
Dal 07 Agosto 2016 al 24 Febbraio 2020		3/45	Catasto Terreni fg. 154 part. 417 Categoria incolto Sup.25 mq Rendita € 0,00
Dal 07 Agosto 2016 al 24 Febbraio 2020		3/45	Catasto Terreni fg. 154 part. 417 Categoria incolto Sup.25 mq Rendita € 0,00
Dal 07 Agosto 2016 al 03 Novembre 2021		4/45	Catasto Terreni fg. 154 part. 417 Categoria incolto Sup.25 mq Rendita € 0,00
Dal 24 Febbraio 2020 al 03 Novembre 2021		41/90	Catasto Terreni fg. 154 part. 417 Categoria incolto Sup.25 mq Rendita € 0,00
Dal 24 Febbraio 2020 al 03 Novembre 2021		41/90	Catasto Terreni fg. 154 part. 417 Categoria incolto Sup.25 mq Rendita € 0,00
Dal 03 Novembre 2021 ad oggi		1/1	Catasto Terreni fg. 154 part. 417 Categoria incolto Sup.25 mq Rendita € 0,00
Dal 07 Febbraio 2007 al 21 Agosto 2020		1/1	Catasto Terreni fg. 154 part. 1357 Categoria Seminativo Rendita € 0,84
Dal Agosto 2020 al 06 Luglio 2021		1/1	Catasto Terreni fg. 154 part. 1357 Categoria Seminativo Rendita € 0,84

Dal 06 Luglio 2021 al 05 Novembre 2021		1/1	Catasto Terreni fg. 154 part. 1357 Categoria Seminativo Rendita € 0,84
Dal 05 Novembre 2021 ad oggi		1/1	Catasto Terreni fg. 154 part. 1357 Categoria Seminativo Rendita € 0,84

L'intestazione dei dati catastali dei beni in oggetto di procedura corrispondono a quelli reali in capo all'esecutato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	154	1267			C/2	5	140 mq	143 mq	260,29	T-1	
	154	1312			C/2	5	76 mq	92 mq	141,30	T-1	
	154	1150			C/2	7	123 mq	159 mq	311,27	T-1	

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona cens.	Qualità	Classe	Superfici	Reddito dominicale	Reddito Agrario	Graffato	
154	417				Incolto	-	25 mq	0 €	0 €		
154	1357				Seminativo	2	112 mq	0.84 €	0.46 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non è difforme rispetto alle risultanze catastali delle planimetrie.

Le unità immobiliari non risultano difformi per modifiche interne, diversa distribuzione dei vani interni, destinazione d'uso degli stessi e consistenza delle U.I.

PATTI

I singoli Fabbricati ed i terreni risultano liberi sin da ora.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione e necessita nel suo complesso di opere di ristrutturazione.

Le murature in pietra perimetrali risultano essere in buono stato, ed anche i solai di piano risultano essere in buono stato sia per quelli conservati che per quelli di recente ripristino, mentre sono assenti completamente le rifiniture edili, intonaci, tramezzi e pavimenti non sono mai stati posati. Anche gli impianti risultano assenti, sia quelli idraulici sia quelli elettrici. La copertura risulta conservata e priva di infiltrazioni.

Non è presente un contesto condominiale ma siamo in presenza di spazi comuni come tipicamente accade nelle corti della zona. La viabilità della corte stessa cinge il complesso immobiliare e ne delimita il confine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni oggetto di procedura vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutti gli accessori, pertinenze servitù attive e passive eventuali.

Tutti i beni ricadono in area sottoposta a vincolo idrogeologico a vincolo paesaggistico ed a vincolo idrografico individuato dalla Regione Toscana.

Insistono inoltre sull'area i vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di regolamento edilizio comunale e quelli derivanti dalla normativa sismica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato realizzato in struttura portante perimetrale in muratura di pietra tipica della zona, sono presenti mandolate al piano secondo ed ingressi tipici ad arco al piano terra. Le unità immobiliari oggetto di procedimento non hanno resede esclusive, i due terreni anche essi oggetto del procedimento e facenti parte del medesimo lotto sono prospicienti alle U.I. ma separati da esse dalla viabilità della corte. Le U.I. si sviluppano in due piani fuori terra, piano terra e piano primo, non sono presenti scale di collegamento al suo interno. L'altezza media dei locali al piano terra è sopra i 2,7 mt ed al piano primo risulta essere sopra i 3 metri.

Non sono presenti infissi installati, né finestre né porte, ma sono installate delle griglie metalliche a protezione per impedire l'ingresso.

Le unità immobiliari non sono dotate di impianto idraulico di adduzione, di impianto elettrico e di impianto di climatizzazione invernale.

Non è presente nessun certificato APE per i fabbricati in oggetto.

Non risultano presenti gli allacci alle utenze di impianto.

I terreni sono di forma irregolare di natura non pianeggiante e della superficie catastale complessiva di 137 mq . Per i terreni non è stata eseguita misurazione strumentale al fine di appurare con certezza l'effettiva superficie e riconfinazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà		Atti
Dal 18 Agosto 2009 al 27 Gennaio 2013		1/1	COSTITUZIONE del 18/08/2009 Pratica n. LU0147549 in atti dal 18/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2699.1/2009)
Dal 27 Gennaio 2013 al 19 Giugno 2015		1/2	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/01/2013 Pubblico ufficiale TRAVAGLINI Sede LUCCA (LU) - UU Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume 9990 n. 85 registrato in data 20/01/2014 - SUCCESSIONE Voltura n. 585.1/2014 - Pratica n. LU0005682 in atti dal 21/01/2014
Dal 27 Gennaio 2013 al 19 giugno 2015		1/2	
Dal 19 Giugno 2015 al 05 Novembre 2021		1/4	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/06/2015 Pubblico ufficiale CHICCA Sede LUCCA (LU) - UU Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume 9990 n. 1731 registrato in data 23/09/2015 - SUCCESSIONE Voltura n. 8537.1/2015 - Pratica n. LU0075433 in atti dal 05/10/2015
Dal 19 Giugno 2015 al 05 Novembre 2021		2/4	
Dal 19 Giugno 2015 al 05 Novembre 2021		1/4	
Dal 05 Novembre 2021 ad oggi		1/1	Atto del 05/11/2021 Pubblico ufficiale LENZI RAFFAELE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 79793 -COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico

			n. 15144.1/2021 Reparto PI di LUCCA in atti dal 19/11/2021
Dal 08 Agosto 2012 al 07 Agosto 2016		8/90	TESTAMENTO OLOGRAFO del 08/08/2012 Pubblico ufficiale MASSIMO BARSANTI Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 75913 - UU Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume 9990 n. 2316 registrato in data 29/11/2012 - DICH. DI SUCC. Voltura n. 15027.3/2012 - Pratica n. LU0224196 in atti dal 14/12/2012
Dal 21 Novembre 2012 al 08 Agosto 2012		10/45	COSTITUZIONE del 21/11/2012 Pratica n. LU0204601 in atti dal 21/11/2012 COSTITUZIONE (n. 4526.1/2012)
Dal 21 Novembre 2012 al 07 Agosto 2016		1/45	
Dal 21 Novembre 2012 al 07 Agosto 2016		25/45	
Dal 21 Novembre 2012 al 07 Agosto 2016		9/45	
Dal 07 Agosto 2016 al 08 Aprile 2020		4/45	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/08/2016 Pubblico ufficiale PUCCINELLI Sede LUCCA (LU) - UU Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume 9990 n. 1855 registrato in data 04/10/2016 - SUCCESSIONE Voltura n. 10621.3/2016 - Pratica n. LU0145621 in atti dal 02/12/2016
Dal 07 Agosto 2016 al 08 Aprile 2020		35/45	

Dal 07 Agosto 2016 al 31 Luglio 2020		35/45	
Dal 07 Agosto al 31 Luglio 2020		3/45	
Dal 24 Febbraio al 03 Novembre 2021		8/90	TESTAMENTO PUBBLICO del 24/02/2020 Pubblico ufficiale COSTANTINO D Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 111060 - UU Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume 88888 n. 281952 registrato in data 28/08/2020 -SUCCESSIONE DI
Dal 24 Febbraio 2020 al 03 Novembre 2021		41/90	Voltura n. 4950.1/2020 - Pratica n. LU0082116 in atti dal 15/10/2020
Dal 31 Luglio 2020 al 24 Febbraio 2020		41/90	
Dal 31 Luglio al 24 Febbraio 2020		4/45	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/08/2016 Pubblico ufficiale PUCCINELLI Sede LUCCA (LU) - UU Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume 9990 n. 1855 registrato in data 04/10/2016 - SUCCESSIONE Voltura n. 10621.3/2016 - Pratica n.

Dal 31 Luglio al 24 Febbraio 2020		3/45	LU0145621 in atti dal 02/12/2016 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale LUCCA (E715) (LU) Foglio 154 Particella 1312
Dal 31 Luglio 2020 al 24 Febbraio 2020		3/45	
Dal 31 Luglio 2020 al 24 Febbraio 2020		35/45	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 31/07/2020 Pratica n. LU0057737 in atti dal 03/08/2020 UNITA' COLLABENTE-LOCALE DI DEPOSITO (n. 33371.1/2020)
Dal 03 Novembre 2021 ad oggi		1/1	Atto del 03/11/2021 Pubblico ufficiale MORELLI ADA Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 948 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14618.1/2021 Reparto PI di LUCCA in atti dal 10/11/2021
Dal 17 Giugno 2021 al 06 Luglio 2021		1/1	Atto del 07/02/2007 Pubblico ufficiale RASPINI GAETANO Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 133806 -COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2142.1/2007 Reparto PI di LUCCA in atti dal 19/02/2007Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale LUCCA (E715) (LU) Foglio 154 Particella 1223
Del 06 Luglio 2021 al 05 Novembre 2021		1/1	Atto del 06/07/2021 Pubblico ufficiale MORELLI ADA Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 800 - COMPRAVENDITA Nota

			presentata con Modello Unico n. 9187.1/2021 Reparto PI di LUCCA in atti dal 09/07/2021
Dal 05 Novembre 2021 ad oggi		1/1	Atto del 05/11/2021 Pubblico ufficiale LENZI RAFFAELE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 79793 -COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15142.1/2021 Reparto PI di LUCCA in atti dal 19/11/2021

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso L'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 01 maggio 2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

1.

TRASCRIZIONE del 11/05/2023 - Registro Particolare 5959 Registro Generale 8078 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 1601/2023 del 17/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	E715 - LUCCA (LU)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	154	Particella	1312
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO			Consistenza	Subalterno 1 76 metri quadri
Immobile n. 2					
Comune	E715 - LUCCA (LU)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	154	Particella	1150
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO			Consistenza	Subalterno 1 123 metri quadri
Immobile n. 3					
Comune	E715 - LUCCA (LU)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	94	Particella	326
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza	Subalterno 6 14 metri quadri
Immobile n. 4					
Comune	E715 - LUCCA (LU)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	94	Particella	326
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO			Consistenza	Subalterno 9 100 metri quadri
Immobile n. 5					
Comune	E715 - LUCCA (LU)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	154	Particella	1267
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO			Consistenza	Subalterno - 140 metri quadri
Immobile n. 6					
Comune	E715 - LUCCA (LU)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	154	Particella	417	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	25 centiare
Immobile n. 7					
Comune	E715 - LUCCA (LU)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	154	Particella	1357	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	1 are 12 centiare

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Denominazione o ragione sociale
 Sede LUCCA (LU)
 Codice fiscale 02511650463
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
 Denominazione o ragione sociale

Sede LUCCA (LU)

2.

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
 Data 25/03/2026 Numero di repertorio 41
 Altro soggetto TRIBUNALE DI LUCCA Codice fiscale 80005970464
 Sede LUCCA (LU)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
 Descrizione 654 SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
 Voltura catastale automatica NO

Immobile n. 1	E715 - LUCCA (LU)				
Comune	FABBRICATI				
Catasto	- Foglio 154	Particella	1132	Subalterno	-
Sezione urbana	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI	Consistenza	-		
Natura	DEPOSITO				
Immobile n. 2	E715 - LUCCA (LU)				
Comune	FABBRICATI				
Catasto	- Foglio 154	Particella	1222	Subalterno	-
Sezione urbana	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI	Consistenza	-		
Natura	DEPOSITO				
Immobile n. 3	E715 - LUCCA (LU)				
Comune	FABBRICATI				
Catasto	- Foglio 154	Particella	1224	Subalterno	-
Sezione urbana	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI	Consistenza	-		
Natura	DEPOSITO				
Immobile n. 4	E715 - LUCCA (LU)				
Comune	TERRENI				
Catasto	154 Particella	1218	Subalterno	-	
Foglio	T - TERRENO	Consistenza	-		
Natura					
Immobile n. 5	E715 - LUCCA (LU)				
Comune	TERRENI				
Catasto	154 Particella	1220	Subalterno	-	
Foglio	T - TERRENO	Consistenza	-		
Natura					
Immobile n. 6	E715 - LUCCA (LU)				
Comune	TERRENI				
Catasto	154 Particella	1356	Subalterno	-	
Foglio	T - TERRENO	Consistenza	-		
Natura					

Immobile n. 1							
Comune	E715 - LUCCA (LU)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	94	Particella	326	Subalterno	6
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza	-		
Immobile n. 2							
Comune	E715 - LUCCA (LU)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	94	Particella	326	Subalterno	9
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO			Consistenza	-		
Immobile n. 3							
Comune	E715 - LUCCA (LU)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	154	Particella	1267	Subalterno	-
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO			Consistenza	-		
Immobile n. 4							
Comune	E715 - LUCCA (LU)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	154	Particella	1312	Subalterno	1
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO			Consistenza	-		
Immobile n. 5							
Comune	E715 - LUCCA (LU)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	154	Particella	1150	Subalterno	1
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO			Consistenza	-		
Immobile n. 6							
Comune	E715 - LUCCA (LU)						
Catasto	TERRENI						
Foglio	154	Particella	417	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO			Consistenza	-		
Immobile n. 7							
Comune	E715 - LUCCA (LU)						
Catasto	TERRENI						
Foglio	154	Particella	1357	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO			Consistenza	-		

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI
 Sede
 Codice fiscale -
 Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
 Denominazione o ragione sociale
 Sede LUCCA (LU)
 Codice fiscale
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1
 Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO
 Denominazione o ragione sociale
 Sede MILANO (MI)
 Codice fiscale
 Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Oneri di cancellazione:

I costi per la cancellazione delle formalità rilevate sui beni e a carico della procedura, saranno quelli vigenti al momento in cui avverrà la cancellazione e non sono quantificabili al momento.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Lucca in data 12 novembre 2020 dal quale si rileva che le aree distinte al Catasto Foglio 154 particelle 1267-1312-1150-417-1357 del Comune di Lucca, sono rappresentate nel Regolamento Urbanistico, approvato con delibera del Consiglio Comunale n 25 del 16 marzo 2004 e pubblicato sul B.U.R.T. n° 15 del 14 aprile 2004, successiva variante denominata "Variante straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale" approvata con delibera di Consiglio Comunale n 19 del 15 marzo 2012 sul B.U.R.T. n 18 del 02 maggio 2012 e visto il Piano Strutturale adottato con delibera di Consiglio Comunale n 29 del 31 maggio 2016 e pubblicato sul B.U.R.T. n 24 del 15 giugno 2016 i terreni posti in Lucca sono riconducibili nelle N.T.A. ai seguenti articoli:

Art. 43 – Gli altri edifici storici isolati

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta urbanisticamente regolare per la L. n 1150 del 1942 essendo stato costruito prima di tale data come attesta l'estratto di mappa del catasto storico. In base alle ricerche esperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Lucca non sono emerse Pratiche Edilizi presentate per le U.I. in oggetto.

Le stesse U.I. non risultano essere state oggetto di significativi interventi edilizi di manutenzione straordinaria o di variazione della destinazione urbanistica.

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

Lo stato dei luoghi del fabbricato non è confrontabile con gli archivi del Comune di Lucca settore Edilizia Privata, in quanto non esistono titoli edilizi rilasciati dal Comune di Lucca.

Il sottoscritto ritiene opportuno precisare, in relazione alle verifiche di sanabilità o meno delle difformità riscontrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine nonché delle finalità dell'incarico conferito, l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Infatti l'accertamento della conformità dello stato dei luoghi richiede una consultazione di più archivi storici ed il recupero di documenti privati e non che attestino con certezza lo stato dei luoghi odierno.

Si riferisce inoltre che il sottoscritto non ha provveduto ad eseguire le seguenti verifiche: -indagini mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato e nelle opere realizzate successivamente alla costruzione, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M del 05/12/1997 e successive modifiche ed integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dei quali pertanto se ne ignora la conformità con la precisazione che l'intero fabbricato, è di costruzione antecedente all'entrata in vigore di tale normativa; -verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi del quale pertanto si ignora la conformità; - verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di

rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica, del quale pertanto si ignora la conformità; - accertamento e verifiche sul sistema di smaltimento liquami; -verifiche specifiche sul sistema di approvvigionamento idrico né esami e valutazioni sulla potabilità dell'acqua;-verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 gennaio 1989 n°13 e successive modifiche ed integrazioni, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati ed in corso riguardanti i beni di procedura, risultando gli accertamenti eseguiti mirati a determinare la conformità dello stato dei luoghi a quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti incaricati; - non è stata eseguita riconfinazione del lotto oggetto di procedura né rilievo strumentale per verificare il posizionamento sulla mappa catastale "wegis" dei fabbricati rilevati; Per quanto riguarda gli impianti presenti nel complesso immobiliare non sono state acquisite le relative certificazioni di conformità e rispondenza. Risultano realizzati con la costruzione dei beni e pertanto si presuppone conformi all'epoca della loro realizzazione. I costi necessari per il loro adeguamento non possono essere al momento quantificati in quanto lo stato dei luoghi non permette ancora l'installazione di tali servizi. Si rimanda per migliore comprensione dello stato dei luoghi rilevato a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla presente.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Si ritiene opportuno formare un unico lotto per intero complesso immobiliare (fabbricato e terreni) considerato che la vendita dei singoli terreni avrebbe avuto poca appetibilità di mercato, visto il loro utilizzo conformazione Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, irregolarità della situazione edilizia urbanistica in cui si trova 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 unico lotto così costituito:

Lotto Unico: U.I. contraddistinti dai mappali 1267, 1312, 1150 del Foglio 154 nel Comune di Lucca.

Terreni contraddistinti dai mappali 417, 1357 del Foglio 154 nel Comune di Lucca,

U.I. facenti parte di un fabbricato di maggiore consistenza sviluppato su due livelli fuori terra suddiviso in più U.I. terra tetto indipendenti censito al Catasto:

- Diritto di piena proprietà per 1/1 su U.I. a destinazione magazzino deposito di materiali (C/2), posta al piano terra ed al piano primo di un fabbricato di maggior mole sito nel comune di Lucca, frazione Montuolo, via Pisana, snc, rappresentata al Catasto Fabbricati nel Foglio 154, Particella 1267;
- Diritto di piena proprietà per 1/1 su U.I. a destinazione magazzino deposito di materiali (C/2), posta al piano terra ed al piano primo di un fabbricato di maggior mole sito nel comune di Lucca, frazione Montuolo, via Fonda di Montuolo, snc, rappresentata al Catasto Fabbricati nel Foglio 154, Particella 1312;

- Diritto di piena proprietà per 1/1 su U.I. a destinazione magazzino deposito di materiali (C/2), posta al piano terra di un fabbricato di maggior mole sito nel comune di Lucca, frazione Montuolo, via Pisana, snc, rappresentata al Catasto Fabbricati nel Foglio 154, Particella 1150;
- Diritto di piena proprietà per 1/1 su terreno seminativo sito nel Comune di Lucca, contraddistinto al Catasto Terreni nel Foglio 154 Particella 1357;
- Diritto di piena proprietà per 1/1 su terreno incolto sito nel Comune di Lucca, contraddistinto al Catasto Terreni nel Foglio 154 Particella 417;
- Non risultano servitù e/o vizi precedenti alla data di acquisto dell'immobile.
- Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, anche se il fabbricato nella sua completa consistenza risulta essere corredato dai diritti di comunanza, nonché della corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile su tutte le parti del fabbricato che per legge sono da considerarsi comuni, come da art. 1117 del c.c.

Lo stato dei luoghi rilevato non si discosta sostanzialmente con quanto rappresentato al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Lucca mentre risultano assenti pratiche edilizie presentate al Comune di Lucca, attraverso le visure e la consultazione degli archivi storici del Catasto di Lucca si può considerare il fabbricato intero e le U.I. in cui è composto ante '42 come da L. n 1150 del 1942

Lo stato dei luoghi accertato è il seguente: U.I. ad uso magazzino, facenti parte di un fabbricato di maggior mole. Le U.I. sono prive di impianto climatizzazione invernale, impianto elettrico non terminato e risultano assenti gli allacci delle utenze. Non risultano certificazioni di impianto e dichiarazioni di conformità.

Per una migliore comprensione di quanto sopra descritto si rimanda agli elaborati di allegati alla presente.

I Criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili tengono conto di tutti i parametri che caratterizzano i beni, differenziati dall'applicazione di coefficienti per la determinazione del più probabile valore di mercato.

Le valutazioni di tipo economico, propedeutiche al giudizio di stima, hanno tenuto dei seguenti principali parametri:

- a) Ubicazione e caratteristiche di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:
 - Assetto urbanistico, servizi e collegamenti,
 - Contesto ambientale ed economico-sociale
 - Condizioni generali di mercato
- b) Descrizione dell'unità e del complesso immobiliare:
 - Anno di costruzione
 - Tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione
 - Livello estetico e qualità architettonica
 - Livello piano, esposizione, luminosità
 - Superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria
 - Razionalità distributiva degli spazi interni
 - Servizi ed impianti tecnologici
 - Finiture
 - Pertinenze
 - Servizi e comproprietà condominiali
 - Titolo di proprietà
 - Documentazione catastale
 - Situazione ipotecaria

- Destinazione d'uso e capacità di reddito
Ed ogni altro eventuale elemento qualitativo intrinseco ed estrinseco al bene utile per una valutazione dello stesso.

Per il calcolo della superficie commerciale si procede come da Standard Unico indicato nella UNI EN 15733 e DPR 138-98 Coefficienti di differenziazione e guida della Agenzia delle Entrate, quindi la superficie commerciale delle unità immobiliari è data dalla sommatoria:

- della superficie calpestabile
- delle superfici delle pareti divisorie interne
- del 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali
- della superficie dei terrazzi coperti e logge computata in misura del 35%
- della superficie dei loc. tecnici comunicanti computata al 50% fino a 25 mq
- della superficie di giardini di appartamento

Per l'immobile in questione, tenuto conto della sua ubicazione e delle sue caratteristiche, nonché del suo stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova, il valore unitario al metro quadrato viene quantificato in €. 250,00/mq valore stimato sulla media dei dati minimi ricavati dagli osservatori del mercato immobiliare e considerato lo stato di conservazione degli stessi.

OMI - Agenzia delle Entrate (intervista del 30/05/2025)

L'Agenzia delle Entrate prevede, per il Comune di Lucca, per il periodo temporale corrispondente al primo semestre dell'anno 2025, per edifici inseriti in fascia/zona D5 - Balbano, Nozzano, Maggiano, S.Maria a Colle, San Macario in Piano, Farneto, Montuolo, aventi caratteristiche di destinazione produttiva, in stato conservativo "normale", valori oscillanti tra €/Mq. 350,00 ed €/Mq. 740,00.

Il Borsino Immobiliare prevede per il Comune di Lucca, nella zona di Montuolo, per edifici uso Magazzino C/2 aventi le caratteristiche di destinazione produttiva in stato conservativo "normale", valori oscillanti tra € 460,00 ed € 765,00.

Identificazione corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto n 1 U.I. facenti parte di un Complesso Immobiliare di maggior mole sito in Montuolo via Pisana	339	350,00 €	118.650,00	100%	118.650,00
Valore di stima					118.650,00

Valore di stima: € 118.650,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Conservazione dello stato dei luoghi mediocri	15,00	%
Arrotondamento	52,50	€

Valore finale di stima: € 100.800.00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc 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 26 Giugno 2026

Il tecnico

