TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Menchini Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2026 del R.G.E.

promossa da

****** *Omissis* ******

Contro

****** *Omissis* ******

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 12
Vincoli od oneri condominiali 14
Stima / Formazione lotti 14
Riserve e particolarità da segnalare 17
Riepilogo bando d'asta 20
Lotto Unico 20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2026 del R.G.E. 20
Lotto Unico 21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 22

INCARICO

All'udienza del 31/03/2026, il sottoscritto Geom. Menchini Daniele, con studio in Via di Mugnano, 442 - 55100 - Lucca (LU), email daniele.menchini@libero.it, PEC daniele.menchini@geopec.it, Tel. 338 3944136, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/04/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato in Comune di Coreglia Antelminelli (LU), fraz. Piano di Coreglia, Via Provinciale di Coreglia n.c. 3.

DESCRIZIONE

Diritti di piena ed esclusiva proprietà spettanti, per ½ cadauno, al Sig. ***Omissis***, ed alla Sig.ra ***Omissis***, su unità immobiliare a destinazione direzionale posta al piano terra di un complesso immobiliare di maggior mole sito in Comune di Coreglia Antelminelli (LU), fraz. Piano di Coreglia, Via Provinciale di Coreglia n.c. 3.

L'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione; internamente risulta composta da un vano ufficio, ripostiglio, antibagno e bagno.

Si precisa che l'unità immobiliare ha doppio ingresso dalla resede comune, uno da sud, che dà accesso al vano ufficio e uno da nord, che dà accesso al vano ripostiglio.

Correda la proprietà un posto auto ad uso esclusivo posto sulla resede comune come indicato nell'atto di provenienza ed individuato nell'elaborato grafico allegato all'atto stesso ed alla presente.

Corredato altresì da tutte le parti comuni del fabbricato e l'area su cui sorge lo stesso a norma dell'art. 1.117 del c.c., e comunque da tutte le parti dell'edificio che per legge, uso e consuetudine risultino comuni, ed in particolare, senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, dalla comunanza sulla resede comune che si sviluppa sui quattro lati del fabbricato e che risulta individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Coreglia Antelminelli (LU) nel foglio 38 mappale 2097 sub. 12 come bene comune non censibile, resede comune ai sub. 1, 5, 6, 7, 8, 13, 15, e 16 esente da reddito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca.

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.

Lo scrivente, considerata la destinazione, le caratteristiche, le dimensioni e l'accessibilità dell'unità immobiliare, ritiene che la stessa non sia comodamente divisibile in natura e procede alla formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare a destinazione direzionale posto al piano terra di un fabbricato di maggior mole, ubicato nel Comune di Coreglia Antelminelli (LU), fraz. Piano di Coreglia, via Provinciale di Coreglia, 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ***Omissis***(Proprietà 1/2)

- ***Omissis*** (Proprietà 1/2)

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

- ***Omissis*** (Proprietà 1/2)
- ***Omissis*** (Proprietà 1/2)

Per quanto riguarda il regime patrimoniale si precisa che, alla data di acquisto dell'immobile i soggetti esecutati acquistavano l'unità immobiliare in regime di separazione dei beni.
Successivamente con provvedimento del Tribunale di Lucca in data 14/04/2015 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.
Con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di COREGLIA ANTELMINELLI, in data 12/08/2022, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile al n. 20 p. 2 s. C Anno 2022, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri al n. 23 parte 2 serie C sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto.

CONFINI

l'Unità immobiliare risulta confinate a nord e sud con la particella 2097 sub. 12, Bene Comune non Censibile resede comune ai sub. 1,5,6,7,8,13,15 e 16, a est dal mappale 2097 sub. 15, a ovest dal mappale 2097 sub. 1, il tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri e/o più recenti confini e di meglio in fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	64,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**73,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**73,00 mq**		

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- Originariamente l'unità immobiliare in oggetto, era ricompresa nel sub. 2 della particella 2097 a seguito di Costituzione del 10.11.2003 pratica n. 235381 in atti dal 10.11.2003 (n. 2597.1/2003) che censiva detta unità con categoria F/3 (unità in corso di costruzione);
- Successivamente il sub. 2 veniva soppresso e all'unità immobiliare oggetto della presente veniva attribuito il sub. 14 a seguito di Divisione del 30.03.2010 Pratica n. LU0058578 in atti dal 30.03.2010 (n. 4236.1/2010);
- Successivamente l'unità immobiliare, sempre rappresentata con il sub. 14, è stata oggetto di pratica di ultimazione di fabbricato urbano n. LU0164435 in atti dal 16.09.2010 (n. 12531.1/2010); l'unità veniva censita con Cat. C/1, classe 2, consistenza 50 mq;
- Con notifica catastale prot. n. LU0120040 del 28.06.2011, veniva variato dall'ufficio catastale, il classamento in Categoria C/1, classe 4, consistenza 50 mq;
- Successivamente veniva soppresso il subalterno 14 e l'unità immobiliare in oggetto veniva individuata con il sub. 16 a seguito di pratica per variazione della destinazione da negozio a ufficio del 11.07.2014 Pratica n. LU0064739 in atti dal 11.07.2014 (n. 17945.1/2014; l'unità veniva così censita con Categoria A/10, classe 1, consistenza 2 vani;
- Con notifica catastale prot. n. LU0079716 del 20.10.2015, l'ufficio catastale variava il classamento proposto e assegnata nuovamente all'unità immobiliare la Categoria C/1 con classe 4 e consistenza 56 mq.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	2097	16		C1	4	56	62 mq	850,29 €	T	

Corrispondenza catastale

Da quanto è stato possibile rilevare, si è riscontrato che la planimetria catastale dell'unità immobiliare in esame depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale – Territorio (Servizi Catastali), corrisponde sostanzialmente con lo stato rilevato in fase di sopralluogo ad eccezione della parete divisoria fra il locale ufficio ed il ripostiglio che risulta spostata, in diminuzione del locale ufficio, per circa 30 cm.

La mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi, sottolineando comunque come lo scrivente non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine od il posizionamento in mappa del fabbricato.

L'aggiornamento e/o correzione della posizione catastale dell'unità immobiliare è posta a carico dell'aggiudicatario; di tali costi lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti forniti ai sensi dell'art. 567, secondo comma, c.p.c. oltre agli accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale-Territorio (Servizi Catastali) e (Servizio di Pubblicità Immobiliare) e risulta che il bene indicato nell'atto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva a favore di ***Omissis*** e per essa quale procuratrice speciale di ***Omissis***.

PATTI

L'unità immobiliare oggetto di procedura è corredata dall'uso esclusivo di un posto auto sulla resede comune circostante l'intero complesso immobiliare identificata con il sub. 12 particella 2097 foglio 38, meglio individuato con coloritura verde nell'atto di provenienza; si allega alla presente l'atto di provenienza corredato dall'elaborato grafico.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato nel suo complesso risulta in normale stato di manutenzione e conservazione. In particolare l'immobile oggetto di pignoramento si presenta con segni di usura dovuti all'utilizzo. Sono stati rilevati internamente segni di umidità di risalita specialmente nel locale ripostiglio in corrispondenza del muro perimetrale nord. Si precisa che il locale ad uso ufficio risulta essere controsoffittato. Esternamente il fabbricato, nella zona oggetto dell'unità immobiliare di riferimento risulta essere, in parte piastrellato, in parte intonacato ed in parte a mattoni a vista. Si precisa che sono evidenti danneggiamenti da acque meteoriche sulla superficie a vista del sottogronda del fabbricato. La resede comune individuata con il subalterno 12 risulta in prevalenza pavimentata in autobloccanti.

PARTI COMUNI

All'immobile fanno corredo tutti i diritti sulle parti comuni del fabbricato, così come determinati dall'art. 1.117 c.c. ed in particolare senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, l'unità immobiliare è corredata dalla resede comune rappresentata dal mappale 2097 sub. 12 individuata come Bene Comune Non Censibile resede comune ai sub. 1-5-6-7-8-13-15-16

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risulta opportuno segnalare che, vista la natura del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare descritta, le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio, sono state realizzate con criterio unitario e quindi esistono, fra le varie unità che lo compongono, le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali. Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari ad eccezione di:

- atto d'obbligo edilizio autenticato dal Notaio Guido Politi in Lucca in data 10.07.2000 repertorio n. 46814 raccolta n. 8549, trascrizione del 27.07.2000 ai nn. 11632/7832 nel quale i signori ***Omissis*** e ***Omissis***o, quali comproprietari del mappale 457 foglio 38 del Catasto Terreni, si sono impegnati, per loro ed aventi causa a qualsiasi titolo, a titolo gratuito e con espressa rinunzia ad ogni indennizzo di sorta, a cedere al Comune di Coreglia Antelminelli, nei limiti e negli standard di legge, le aree facenti parte dell'area a parcheggio e a verde della zona omogenea in cui è stato eseguito l'intervento edilizio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare presenta una struttura portante del fabbricato in cemento armato tamponata con muratura tradizionale intonacata e parte in mattoni a faccia vista.

L'unità immobiliare oggetto di procedura ha doppio ingresso dalla resede comune, uno da sud, che dà accesso al vano ufficio e uno da nord, che dà accesso al vano ripostiglio.

Sia la porta d'ingresso a sud che quella a nord così come le finestre poste a nord sono in alluminio tinteggiato di colore grigio e vetro, la pavimentazione interna è in gres porcellanato, le pareti risultano intonacate al civile liscio e tinteggiate con coloritura chiara; le tramezzature interne sono in cartongesso e il vano principale d'ingresso risulta controsoffittato.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con varie prese ed interruttori disposti nei locali; l'impianto di riscaldamento e raffreddamento è garantito da climatizzatori a parete (tipo split) mentre l'acqua calda nel bagno è prodotta da scaldabagno elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta essere libero da persone e cose; in fase di sopralluogo, persona incaricata dagli esecutati, ha consegnato direttamente le chiavi al custode giudiziario (ivg Lucca).

Il sottoscritto ha richiesto, tramite apposita istanza inoltrata tramite pec in data 13.04.2026 prot. 44892, all'Agenzia delle Entrate di Lucca, se fossero stati stipulati contratti di locazione riferiti al fondo oggetto di procedura. In merito a tale istanza, in data 21.04.2026, sempre tramite pec, l'Agenzia delle Entrate di Lucca rispondeva espressamente:

" In riferimento all'istanza pervenuta tramite PEC in data 13/04/2026 prot. 44892 con la quale si richiede una verifica contratti di locazione/comodato registrati di cui all'oggetto, si comunica che, sulla base dei dati comunicati e presenti in Anagrafe Tributaria, con riferimento alla sig.ra ***Omissis*** e al sig. ***Omissis*** risultano esser stati registrati i seguenti contratti di locazione relativi all'immobile da voi segnalato e censito al Comune di Coreglia Antelminelli Foglio 38 particelle 2097 sub.16:

- contratto di locazione serie 3T n. 10 registrato presso U.T. Lucca il 30/01/20213 durata dal 21/01/2013 AL 30/06/2013;

- contratto di locazione serie 3T n. 2057 registrato presso U.T. Lucca il 25/07/2024 durata dal 01/07/2014 AL 30/06/2020;

- contratto di locazione serie 3T n. 4065 registrato presso U.T. Lucca il 22/10/2020 durata dal 01/05/2020 AL 30/04/2026, ad oggi, da interrogazioni a sistema, ancora in essere"

Il contratto di locazione commerciale n. 4065 del 20.10.2020, allegato alla presente sotto la lettera «O», individua quali parti locatrici i signori ***Omissis*** e quale parte conduttrice la società ***Omissis***con sede in Prato, Via del Cittadino n. 17, codice fiscale e partita iva ***Omissis***.

Nel corso dei colloqui telefonici intercorsi con l'Avv. ***Omissis***, legale della Sig.ra ***Omissis***, il sottoscritto apprendeva che il suddetto contratto di locazione sarebbe stato risolto consensualmente tra le parti, senza che la relativa risoluzione risultasse comunicata o registrata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Lucca. Tale circostanza risulta anche dalla documentazione acquisita a seguito di interrogazione presso il medesimo Ufficio, allegata alla presente relazione sotto la lettera «P».

Successivamente, in data 1° ottobre 2026, l'Avv. ***Omissis*** trasmetteva al sottoscritto, a mezzo posta elettronica certificata (PEC), la comunicazione relativa alla risoluzione anticipata del predetto contratto di locazione commerciale, sottoscritta dal Sig. ***Omissis*** nato a Prato il 11.09.1989, in qualità di legale rappresentante della società ***Omissis*** in liquidazione. Nella comunicazione, il Sig. ***Omissis*** dichiarava di voler recedere dal contratto per motivi personali, con decorrenza dal 20.12.2023. La medesima comunicazione risulta altresì la sottoscrizione della Sig.ra ***Omissis***, per ricevuta e accettazione della risoluzione anticipata.

Copia della predetta comunicazione viene allegata alla presente relazione sotto la lettera «S».

Dalle visure camerali relative alla società ***Omissis***, richieste dal sottoscritto e allegate alla presente relazione sotto le lettere «Q» e «R», risulta che la medesima società è stata cancellata dal Registro delle Imprese in data 21.12.2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

- L'unità immobiliare è stata acquistata dagli esecutati ***Omissis*** e ***Omissis*** con atto ai rogiti del Notaio Vincenzo De Luca rep. n. 37439/10437 del 07.05.2010 e trascritto a Lucca il 14.05.2010 R.G. 8493 R.P. 5406; ***Omissis*** e ***Omissis*** acquistavano i diritti di piena proprietà in parti uguali del locale ed in regime di separazione legale dei beni (si rimanda a quanto indicato in basso nel paragrafo "Titolarità"), dalla società ***Omissis***.

- L'unità immobiliare era pervenuta alla società ***Omissis*** per i diritti dell'interno di piena proprietà, mediante atto di acquisto ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti di Castelnuovo di Garfagnana (LU) in data 29.07.2002 Rep. n. 81343/15351 registrato a Castelnuovo di Garfagnana (LU) il 02.08.2002 al n. 320 trascritto a Lucca il 07.08.2002 R.G. 14023 e R.P. 9533, dalla società ***Omissis***.

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca aggiornate al 12/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- **Ipoteca Giudiziale:** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso al Giudice di Pace con sede in Castelnuovo di Garfagnana (LU) in data 18.12.2007 rep. 91

  Iscritta a Lucca il 08.11.2011

  Reg. Gen. 16872 Reg. Part. 2811

  A favore di ***Omissis***

  Importo capitale € 540,90, Importo totale € 2.000,00

  Gravante sulla quota di ½ della Piena proprietà dell'immobile oggetto della presente perizia

  Annotazione Reg. Gen. 2597 Reg. Part. 397 del 21.02.2012 – Surrogazione a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: ***Omissis***

- **Ipoteca Volontaria:** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario

  Iscritta a Lucca il 14.05.2010

  Reg. Gen. 8494 Reg. Part. 1634

  Per la Quota di 1/1

  Importo: € 186.000,00 di cui € 93.000,00 di capitale

  A favore di ***Omissis***

  Rogante: Not. Vincenzo De Luca Rep. 37440/10438 del 07.05.2010

  Annotazione Reg. Gen. 271 Reg. Part. 39 del 13.01.2014 – Atto integrativo per il prolungamento della durata del mutuo

Trascrizioni:

- Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a Lucca il 10.03.2026

Reg. Gen. 4107 - Reg. Part. 3166

Per la Quota di 1/1

A favore di ***Omissis***

Contro ***Omissis*** per la quote di 1/2 e ***Omissis*** per la quota di 1/2.

Notificato dall' U.N.E.P. del Tribunale di Lucca in data 23.01.2026 Rep. n. 6313

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli resta a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni, essendo la superficie del fabbricato in esame e dell'area di pertinenza dello stesso inferiore a mq. 5.000 e tra l'altro, trattandosi di immobile urbano censito al Catasto Fabbricati, non si rende necessario allegare alla presente relazione il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica. Si fa presente comunque che, in base al Piano Operativo Intercomunale dell'Unione Comuni della Media Valle del Serchio, adottato con Deliberazione della Giunta dell'Unione n.67 del 16/07/2025, l'area dove insiste il fabbricato in esame risulta inserita in zona:

Area ricadente all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato

Insediamenti di recente formazione prevalentemente produttivi

Insule a carattere e con funzioni commerciali e direzionali (D3) – Art. 47

Art. 47. Insule a carattere e con funzioni commerciali e direzionali (D3)

1. Definizione. Comprende gli immobili qualificati dal PSI come "Tessuti delle insule specializzate" (TP.3), dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT/PPR a prevalente funzione produttiva. Si tratta tn particolare delle aree edificate commerciali e di quelle direzionali e di servizio esistenti caratterizzate dalla commistione di funzioni pertinenziali (anche residenziali se connesse e dipendenti dall'attività principale) e attività espositive commerciali all'ingrosso, in contesti tipicamente pianificati e organizzati in forma specialistica, oppure quali elementi isolati inseriti in più ampi contesti urbani a diversa e variegata caratterizzazione funzionale, per le quali il POI persegue le finalità di qualificazione ambientale e paesaggistica.

2. Categorie di intervento. Fermo restando quanto disposto all'art. 15 comma 3 delle presenti Norme in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal POI sono le seguenti:

- *- le "Demolizioni di edifici o manufatti non contestuali alla ricostruzione" (De);*
- *- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (Ba);*
- *- la "manutenzione straordinaria" (Ma);*
- *- il "restauro e risanamento conservativo" (Rs);*

- *- la "ristrutturazione edilizia conservativa" (Rc).*
- *- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr),*
- *- le "addizioni volumetriche" (Ad) realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, ed in particolare:*
- *- per tutti gli edifici, ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziale e/o realizzabile con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (Se) non superiore al 20% di quella esistente per ogni UI e per una altezza massima non superiore a quella degli edifici esistenti o contermini (se aderenti o facenti parte del medesimo lotto urbanistico di riferimento);*
- *- per gli edifici completamente ad un piano o per le sole parti di edificio comunque ad un solo piano, è altresì ammessa in alternativa all'ampliamento della precedente linea, la sopraelevazione per un solo ulteriore piano, senza aumento di superficie coperta, fino ad un'altezza massima non superiore a mt. 9,50;*
- *- gli ampliamenti "una tantum" esclusivamente funzionali alla realizzazione di soppalchi all'interno della sagoma dell'edificio esistente, per una Superficie edificabile (Se) non superiore al 30% della Superficie edificata (Se) esistente, oppure in misura non superiore al 15% nel caso siano realizzate per intero le addizioni volumetriche di cui ai punti precedenti.*
- *- la "sostituzione edilizia" (Se) con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui al precedente punto (20% di Superficie edificabile - Se). In questo caso l'altezza massima non potrà essere superiore a mt. 9,50;*

Sono inoltre ammessi gli "interventi pertinenziali" (Ip), secondo quanto disposto dal RE.o e in via transitoria all'Appendice "A", limitatamente alle seguenti categorie:

- *- demolizione e ricostruzione di superfetazioni, corpi di fabbrica e volumi secondari (Ip.1);*
- *- realizzazione di volumi tecnici (Ip.2);*
- *- realizzazione di vani e manufatti tecnici e di servizio (Ip.3):*
- *- realizzazione di cantine e scantinati (Ip.4);*
- *- realizzazione di tettoie (Ip.6).*

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza.

3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni. È altresì sempre ammessa dal POI la realizzazione d'infrastrutture e d'impianti tecnici, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi); nonché la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche tecniche definite nel RE.o, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento degli immobili alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi, di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori sui luoghi di lavoro.

4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr), nelle "addizioni volumetriche" 8Ad), nella "sostituzione edilizia" (Se) l'indice di copertura (Ic) non può superare il 60% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento. L'altezza degli edifici realizzati mediante le categorie di intervento precedentemente elencate non può essere superiore a mt. 9,50. In alternativa è ammessa un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di addizione volumetrica o sostituzione edilizia o degli edifici ad essi aderenti.

5. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali eventualmente esistenti non è ammesso. È invece sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

6. Disciplina delle funzioni. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo VI delle presenti Norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

- *c) commerciale al dettaglio, con esclusione delle seguenti sub categorie funzionali (destinazioni d'uso): C.1 corrispondenti alle grandi strutture di vendita;*
- *e) direzionale e di servizio;*
- *f) commerciale all'ingrosso e depositi.*

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste è ammesso con le seguenti condizioni:

- *- il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari a destinazione "commerciale all'ingrosso" in "direzionale di servizio" e "commerciale al dettaglio" è soggetto al rispetto degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68, nonché degli spazi di sosta e parcheggio pertinenziali e di relazione, previsti per le diverse destinazioni, secondo quanto disposto dalle norme regolamentari e legislative nazionali e regionali vigenti in materia. Nel caso di attività miste gli standard urbanistici e gli spazi di sosta di relazione da rispettare sono individuati come sommatoria di quelli riferiti alle diverse attività e funzioni insediabili In questo caso il titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo;*
- *- il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari a destinazione "commerciale all'ingrosso" in "direzionale e di servizio" è consentito esclusivamente mediante la realizzazione delle categorie di intervento della "sostituzione edilizia" (Se) o della "ristrutturazione urbanistica" (Ru).*

REGOLARITÀ EDILIZIA

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia), e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, nel suo complesso, risulta essere stato edificato successivamente al 1° settembre 1967 e precisamente è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 1468/2000 rilasciata dal Comune di Coreglia Antelminelli il 14/07/2000 avente per oggetto la realizzazione di un edificio polifunzionale;

- Concessione Edilizia n. 1739/2003 rilasciata dal Comune di Coreglia Antelminelli 18/09/2003, Variante alla C.E. 1468/2000;

- Permesso di Costruire n. 1846/2005 rilasciato dal Comune di Coreglia Antelminelli il 15/03/2005, Variante in corso d'opera alla C.E. n. 1739/2003;

- Permesso di Costruire n. 1847/2005 rilasciato dal Comune di Coreglia Antelminelli il 15/03/2005, Variante alla C.E. n. 1739/2003;

- Denuncia di Inizio Attività n. 10/2010 presentata al Comune di Coreglia Antelminelli in data 16.02.2010 prot. 2023, per opere interne a fabbricato ad uso commerciale - direzionale;

- Denuncia di Inizio Attività n. 49/2010 presentata al Comune di Coreglia Antelminelli in data 09/06.2010 prot. 6716, per opere interne a fabbricato ad uso commerciale - direzionale;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 74/2014 presentata al Comune di Coreglia Antelminelli prot. 12758 del 30/02/2014, per cambio di destinazione senza opere di fondo commerciale a direzionale.

Si precisa che, allagata alla D.I.A. n. 49/2010, è stata reperita Attestazione di Agibilità a firma dell'Architetto ***Omissis*** presentato al Comune di Coreglia Antelminelli in data 16.09.2010 Prot. n. 11048 per le opere eseguite di cui alla D.I.A. stessa.

CONFORMITA' EDILIZIA:

Si premette che:

- Con D.I.A. n. 49/2010 presentata al Comune di Coreglia Antelminelli in data 09/06.2010 prot. 6716 si prevedeva la realizzazione, all'interno dell' unità oggetto di perizia, di opere di finitura interna e di una parete in cartongesso posta a divisione fra la zona vendita e la zona di servizio; Da progetto la lunghezza del locale vendita doveva essere di ml 10,20;

- Con S.C.I.A. n. 74/2014 presentata al Comune di Coreglia Antelminelli prot. 12758 del 30/02/2014 si prevedeva il cambio di destinazione senza opere dell'unità immobiliare da Fondo Commerciale a Fondo Direzionale. Nell'elaborato grafico allegato veniva rappresentata la parete in cartongesso descritta al punto precedente spostata rispetto alla DIA 49/2010 e precisamente la lunghezza indicata del locale principale è di 11,75 ml.

- Dal rilievo effettuato dal sottoscritto in data 08.05.2026 la parete in cartongesso non risulta essere realizzata ne come indicato nella D.I.A. 49/2010 né come indicato nella S.C.I.A. 74/2014 ma bensì il locale principale, risulta avere una lunghezza di 11,45 ml; ovviamente tale spostamento della parete ha portato a differenti misure anche nel locale per ripostiglio posto sul retro.

In considerazione di quanto sopra descritto e considerando che la S.C.I.A. 74/2014 non prevedeva opere interne il sottoscritto, nella verifica urbanistica dell'unità oggetto di procedimento, prende a riferimento la rappresentazione grafica e le misure indicate nell'elaborato grafico dello stato modificato allegato alla D.I.A. 49/2010 e pertanto si ravvisa che:

- La parete interna posta a divisone fra il locale principale ed il locale ripostiglio è ad una distanza dall'ingresso principale posto a sud di 11,45 ml anziché 10,20 ml, ciò ovviamente comporta diverse misure anche nei locali retrostanti; il locale principale risulta controsoffittato ad una latezza di 2,95 ml.

Tale variazione interna può essere regolarizzata da un punto di vista edilizio mediante la presentazione all'ufficio competente del Comune di Coreglia Antelminelli (LU) di una "C.I.L.A. Tradiva" come previsto dell'art. 136 comma 6 delle Legge Regionale 65/2014 con pagamento di una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00.

Di tale sanzione e delle spese tecniche relative si è tenuto in considerazione nella stima finale dell'immobile.

Esternamente non si ravvisano differenze relative all'unità in riferimento.

Precisazioni:

Si ravvisa una incongruenza fra la destinazione edilizia della unità immobiliare e la destinazione catastale dell'unità in riferimento e precisamente:

L'unità immobiliare urbanisticamente ha destinazione direzionale come da cambio di destinazione senza opere di cui alla SCIA n. 74/2014 mentre, dal punto di vista catastale il fondo risulta censito con categoria catastale C/1 negozio. Come visibile nella cronistoria catastale, con variazione catastale Protocollo n. LU0064739 del 11.07.2014, veniva variata la destinazione del locale da C/1 (negozio) a A/10 (ufficio); in fase di notifica

catastale prot. n. LU0079716 del 20.10.2015 l'ufficio catastale stesso, vista la precedente destinazione (C/1) e le caratteristiche dell'unità immobiliare, riportava il locale in categoria C/1.

Detto ciò la valutazione oggetto della presente proceduta sarà effettuata come unità immobiliare a destinazione direzionale (A/10) come da risultanze edilizie, anche se catastalmente risulta censito con categoria negozio (C/1).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Si dispone di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, allegato al certificato di agibilità allegati alla D.I.A. 49/2010.
- Non è stata reperita dichiarazione di conformità dell'impianto termico (non presente impianto di riscaldamento; il locale è riscaldato mediante pompe di calore).
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Oneri condominiali: Da indagini effettuate, al momento della redazione della presente consulenza estimativa giudiziale, non risulta nominato alcun Amministratore di Condominio e che inoltre non è stato reperito alcun Regolamento di Condominio, benché nell'atto di acquisto venisse indicato espressamente "La parte acquirente si obbliga per sè, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, ad osservare il regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali, che dichiara di ben conoscere ed accettare per averne ricevuto anzitempo copia dalla società venditrice".

Il sottoscritto, come già sopra preannunciato, non è risuscito a rintracciare alcun regolamento di condominio, ma è riuscito a reperire, da informazioni assunte, tabelle millesimali per la ripartizione delle spese luce condominiale e pulizia esterna.

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 in Comune di Coreglia Antelminelli (LU), fraz. Piano di Coreglia, Via Provinciale di Coreglia n.c. 3.

Diritti di piena ed esclusiva proprietà spettanti per ½ cadauno al Sig. ***Omissis***, ed alla Sig.ra ***Omissis***, su unità immobiliare a destinazione direzionale posta al piano terra di un complesso immobiliare di maggior mole sito in Comune di Coreglia Antelminelli (LU), fraz. Piano di Coreglia, Via Provinciale di Coreglia n.c. 3. L'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione ed internamente risulta composta da un vano ufficio, ripostiglio, antibagno e bagno. Si precisa che l'unità immobiliare ha doppio ingresso dalla resede comune, uno da sud, che dà accesso al vano ufficio e uno da nord, che dà accesso al vano ripostiglio. Correda la proprietà un posto auto ad uso esclusivo situato sulla resede comune come indicato nell'atto di provenienza ed individuato nell'elaborato grafico allegato all'atto stesso. Risulta corredato altresì da tutte le parti comuni del fabbricato e l'area su cui sorge lo stesso a norma dell'art. 1.117 del c.c., e comunque da tutte le parti dell'edificio che per legge, uso e consuetudine risultino comuni, ed in particolare, senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, dalla comunanza sulla resede comune che si sviluppa sui quattro lati del fabbricato e che risulta individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Coreglia Antelminelli (LU) dal mappale 2097 sub. 12 del foglio 38 come bene comune non censibile, resede comune ai sub. 1, 5, 6, 7, 8, 13, 15, e 16 esente da reddito.

Identificata al Catasto Fabbricati di Lucca nel Foglio 38, Particella 2097, Subalterno 16, Categoria C1.

La vendita del bene non è soggetta ad I.V.A.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari a 1/1.

Criteri di stima: Il bene oggetto di procedura è stato valutato con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards. Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono-parametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono state le seguenti:

• accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

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

• rilevazione dei rapporti mercantili superficiari per il segmento di mercato individuato;

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

• calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;

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

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

• aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;

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

Il dato utilizzato si basa altresì sui valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento ai dati rilevati nel 2º semestre dell'anno 2025 in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi del comma 307 della Legge Finanziaria 2007 e che per la zona e la destinazione d'uso in esame risultano avere i seguenti valori unitari:

- Valore Min: 850,00 €/mq.
- Valore Max: 1.300,00 €/mq

Osservazioni del mercato immobiliare:

In relazione alle indagini di mercato esperite, è stato rintracciato un solo comparabili con l'oggetto di stima ed in particolare:

- COMPARABILE

  Tipo Fonte: atto di compravendita

  Data contratto/rilevazione: 24.03.2022

  Descrizione: Ufficio cat. A/10

  Indirizzo: Comune Barga (LU), fraz. Fornaci di Barga, Via Galileo Galilei n.c. 2

  Superficie Commerciale: 108 mq

  Prezzo: € 90.000,00 pari a 833,33 euro/mq

Sviluppo Valutazione:

Le superfici immobiliari dell'unità immobiliare oggetto di stima, sono state rilevate direttamente dal sottoscritto in loco.

Per la valutazione dell'immobile in esame sono stati utilizzati i criteri adottati a livello europeo e precisamente la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.);

La superficie commerciale dell'immobile risulta essere di mq. 73,00.

Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto in considerazione anche lo stato di conservazione, la tipologia e l'epoca della costruzione riferito nell'atto di acquisto del comprabile di riferimento ed inoltre, come già sopra menzionato, ha considerato anche le quotazioni OMI visto il solo comparabile rinvenuto.

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente ha ritenuto di poter attribuire il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione:

" Euro 950,00 (Euro novecentocinquanta/00) al mq. di Superficie Commerciale;

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal prezzo unitario si determina il valore di mercato intero dell'immobile oggetto di stima, e precisamente come indicato nella sottostante tabella:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Coreglia Antelminelli (LU), fraz. Piano di Coreglia, via Provinciale di Coreglia, 3	73,00 mq	950,00 €/mq	€ 69.350,00	100,00%	€ 69.350,00
				Valore di stima:	€ 69.350,00

Valore di stima: € 69.350,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Costi per pratica di accatastamento per variazione	750,00	€
Costi per regolarizzazione edilizio – urbanistica comprensivo di onorari tecnici e sanzione pecuniaria	2.200,00	€
Arrotondamenti	- 30,00	€

Valore finale di stima: **€ 52.500,00**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;

- vista l'epoca di costruzione, l'immobile non rispetta i dettami normativi in materia di contenimento energetico degli edifici (D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, e L.R.T. nº 39/2005), requisiti acustici passivi degli edifici (D.P.C.M. 5 dicembre 1997) e sistema costruttivo antisismico per il grado di sismicità attuale della zona.

- si sottolinea inoltre che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

• misurazione dell'effettiva superficie dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;

• indagini geologiche e geotecniche;

• indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;

• indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;

• indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;

• verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

• verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

• verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. nº 39/2005 e s. m. i.) delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

• verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

• verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

• verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità.

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

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

Lucca, li 13/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Menchini Daniele

ELENCO ALLEGATI:

- Estratto di mappa catastale (allegato A);
- Visura catastale (Allegato B);
- Planimetria catastale (Allegato C);
- Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni (Allegato D);
- Atto di provenienza (Allegato E);
- Documentazione Fotografica (Allegato F);
- Estratto di Matrimonio (Allegato G);
- Comunicazione Agenzia Entrate di Lucca in merito ai contratti di Locazione riguardanti l'immobile oggetto di procedura (Allegato H);
- D.I.A. n. 49/2010 (Allegato I);
- S.C.I.A. n. 74/2014 (Allegato L);
- Rappresentazione grafica dell'unità immobiliare (Allegato M);
- Tabella millesimale per la ripartizione delle spese luce condominiale e pulizia esterna (Allegato N);
- Copia del contratto di locazione serie 3T n. 4065 registrato presso U.T. Lucca il 22/10/2020 durata dal 01/05/2020 AL 30/04/2026 (Allegato O);
- Interrogazione contratto di locazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Lucca (allegato P);
- Visura Camerale ***Omissis*** sede Coreglia Antelminelli (LU) (Allegato Q);
- Visura Camerale ***Omissis*** sede Prato (Allegato R);
- Comunicazione di risoluzione anticipata contratto di locazione (Allegato S).

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato in Comune di Coreglia Antelminelli (LU), fraz. Piano di Coreglia, Via Provinciale di Coreglia n.c. 3.

  Diritti di piena ed esclusiva proprietà spettanti per ½ cadauno al Sig. ***Omissis***, ed alla Sig.ra ***Omissis***, su unità immobiliare a destinazione direzionale posta al piano terra di un complesso immobiliare di maggior mole sito in Comune di Coreglia Antelminelli (LU), fraz. Piano di Coreglia, Via Provinciale per Coreglia n.c. 3. L'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione ed internamente risulta composto da un vano ufficio, ripostiglio, antibagno e bagno. Si precisa che l'unità immobiliare ha doppio ingresso dalla resede comune, uno da sud, che dà accesso al vano ufficio e uno da nord, che dà accesso al vano ripostiglio. Correda la proprietà un posto auto ad uso esclusivo posto sulla resede comune come indicato nell'atto di provenienza ed individuato nell'elaborato grafico allegato all'atto stesso. Corredato altresì da tutte le parti comuni del fabbricato e l'area su cui sorge lo stesso a norma dell'art. 1.117 del c.c., e comunque da tutte le parti dell'edificio che per legge, uso e consuetudine risultino comuni, ed in particolare, senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, dalla comunanza sulla resede comune che si sviluppa sui quattro lati del fabbricato e che risulta individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Coreglia Antelminelli (LU) dal mappale 2097 sub. 12 del foglio 38 come bene comune non censibile, resede comune ai sub. 1, 5, 6, 7, 8, 13, 15, e 16 esente da reddito.

  Identificato al Catasto Fabbricati di Lucca nel Foglio 38, Particella 2097, Subalterno 16, Categoria C1.

  La vendita del bene non è soggetta ad I.V.A.

  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari a 1/1.

  PREZZO BASE D'ASTA: **€ 52.500,00 (Euro cinquantaduemilacinquecento/00)**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Coreglia Antelminelli (LU), fraz. Piano di Coreglia, via Provinciale di Coreglia, 3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 2097, Sub. 16, Categoria C1	**Superficie**	73,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in normale stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare a destinazione direzionale, facente parte di un più ampio complesso. Detto complesso risulta corredato da resede sui quattro lati completamente piastrellata. L'unità immobiliare oggetto della presente è interamente sviluppata al piano terreno ed è composta da vano ufficio, ripostiglio, antibagno e bagno. Come da atto di provenienza, l'unità immobiliare, è corredata dall'uso esclusivo di un posto auto come da planimetria allegata all'atto stesso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni:

- **Ipoteca Giudiziale:** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso al Giudice di Pace con sede in Castelnuovo di Garfagnana (LU) in data 18.12.2007 rep. 91

  Iscritta a Lucca il 08.11.2011

  Reg. Gen. 16872 Reg. Part. 2811

  A favore di ***Omissis***

  Importo capitale € 540,90, Importo totale € 2.000,00

  Gravante sulla quota di ½ della Piena proprietà dell'immobile oggetto della presente perizia

  Annotazione Reg. Gen. 2597 Reg. Part. 397 del 21.02.2012 – Surrogazione a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: ***Omissis***

- **Ipoteca Volontaria:** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario

  Iscritta a Lucca il 14.05.2010

  Reg. Gen. 8494 Reg. Part. 1634

  Per la Quota di 1/1

  Importo: € 186.000,00 di cui € 93.000,00 di capitale

  A favore di ***Omissis***

  Rogante: Not. Vincenzo De Luca Rep. 37440/10438 del 07.05.2010

  Annotazione Reg. Gen. 271 Reg. Part. 39 del 13.01.2014 – Atto integrativo per il prolungamento della durata del mutuo

Trascrizioni:

- Verbale di Pignoramento Immobili

  Trascritto a Lucca il 10.03.2026

  Reg. Gen. 4107 - Reg. Part. 3166

  Per la Quota di 1/1

  A favore di ***Omissis***

  Contro ***Omissis*** per la quote di 1/2 e ***Omissis*** per la quota di 1/2.

  Notificato dall' U.N.E.P. del Tribunale di Lucca in data 23.01.2026 Rep. n. 6313