TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pieruccetti Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2024 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Descrizione 5

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 5

Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 5

Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Tofanelli angolo Via Passamonti, 55100 6

Lotto 1 6

Completezza documentazione ex art. 567 6

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 6

Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 6

Titolarità 6

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 6

Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 7

Confini 7

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 7

Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 7

Consistenza 7

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 7

Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 8

Cronistoria Dati Catastali 8

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 8

Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 9

Dati Catastali 9

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 9

Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 10

Precisazioni 10

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 10

Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 10

Patti 10

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 10

Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 11

Stato conservativo 11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 11
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 11
Parti Comuni 11
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 11
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 11
Servitù, censo, livello, usi civici 11
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 11
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 11
Caratteristiche costruttive prevalenti 12
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 12
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 12
Stato di occupazione 12
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 12
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 12
Provenienze Ventennali 12
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 12
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 13
Formalità pregiudizievoli 14
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 14
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 16
Normativa urbanistica 18
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 18
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 18
Regolarità edilizia 18
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 18
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 19
Vincoli od oneri condominiali 19
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 19
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100 19
Lotto 2 19
Completezza documentazione ex art. 567 20
Titolarità 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Confini 20
Consistenza 20
Cronistoria Dati Catastali 20
Dati Catastali 21
Precisazioni 21
Patti 21
Stato conservativo 22
Parti Comuni 22
Servitù, censo, livello, usi civici 22
Caratteristiche costruttive prevalenti 22
Stato di occupazione 22
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Tofanelli angolo Via Passamonti, 55100 22
Provenienze Ventennali 22
Formalità pregiudizievoli 23
Normativa urbanistica 25
Regolarità edilizia 25
Vincoli od oneri condominiali 26
Stima / Formazione lotti 26
Lotto 1 26
Lotto 2 27
Riepilogo bando d'asta 30
Lotto 1 30
Lotto 2 30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2024 del R.G.E. 31
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 39.384,00 31
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 5.672,40 31

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 08/01/2026, il sottoscritto Ing. Pieruccetti Silvia, con studio in Via Mazzini 206 - 55049 - Viareggio (LU), email silviapieruccetti84@gmail.com, PEC silvia.pieruccetti@ingpec.eu, Tel. 333 2728359, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Tofanelli angolo Via Passamonti, 55100

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

Magazzino ubicato in locale sottotetto posto al piano secondo di più ampio fabbricato.
L'accesso si ha da scala esterna a comune con altre unità non oggetto di pignoramento, che conduce al piano primo dove si trova un piccolo vano scala contenente rampa a chiocciola che conduce ai vani ubicati al piano secondo/sottotetto.

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.

Il bene è in realtà utilizzato come piccolo appartamento.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

Resede delimitata sul fronte strada da cancello carrabile.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI ANGOLO VIA PASSAMONTI, 55100

Area urbana priva di recinzione, posta ad angolo tra Via Tofanelli e Via Passamonti, situata in aderenza al lato nord del fabbricato di cui fa parte il Bene 1.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

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

La documentazione risulta completa così come espresso nel modulo di controllo compilato congiuntamente dal Custode e dal Perito stimatore, datato 15.04.2026.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

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

La documentazione risulta completa così come espresso nel modulo di controllo compilato congiuntamente dal Custode e dal Perito stimatore, datato 15.04.2026.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Stato civile libero.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

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)

Stato civile libero.

CONFINI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

L'immobile confina a nord con altra unità immobiliare facente parte del medesimo fabbricato (Foglio 163, Mappale 2399), ad est si affaccia su via Eugenio Passamonti, a sud confina con bene identificato catastalmente al Foglio 163, Mappale 2316 ed ad ovest si affaccia su resede privato della medesima proprietà.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

L'immobile confina a nord con Via Tofanelli, ad est con il fabbricato di cui fa parte, distinto al Foglio 163, Mappale 2399, a sud con bene identificato catastalmente al Foglio 163, Mappale 2316 ed ad ovest con bene identificato catastalmente al Foglio 163, Mappale 2250.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	50,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	0,00 m	secondo
			Totale superficie convenzionale:	57,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	57,00 mq		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene consiste in un magazzino ubicato in un locale sottotetto con accesso angusto tramite piccola scala a chiocciola.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	48,00 mq	48,00 mq	0,18	8,64 mq	0,00 m	terreno
			Totale superficie convenzionale:	8,64 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	8,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/05/1998** al **11/07/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 163, Part. 2399, Sub. 5 Categoria F3 Piano 1-2
Dal **11/07/1998** al **11/07/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 163, Part. 2399, Sub. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 50 mq Piano 1-2
Dal **11/07/1998** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 163, Part. 2399, Sub. 5 Categoria C2 Cl.10, Cons. 50 mq Rendita € 204,00 Piano 1-2
Dal **09/11/2015** al **12/06/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 163, Part. 2399, Sub. 5 Categoria C2 Cl.10, Cons. 50 mq Superficie catastale 57 mq Rendita € 204,00 Piano 1-2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/05/1998** al **11/07/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 163, Part. 2399, Sub. 7 Categoria F3 Piano Terra
Dal **11/07/1998** al **10/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 163, Part. 2399, Sub. 7 Categoria F1, Cons. 48 mq Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	163	2399	5		C2	10	50 mq	57 mq	204 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dalle verifiche effettuate, lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale.
La planimetria catastale verrà inserita come allegato.

Si precisa che il bene come sopra identificato catastalmente fa parte (assieme ai sub. 4, 6, 7 e 15) di un unico fabbricato edificato su area originariamente identificata al Catasto Terreni Foglio 163, Mappale 2399 e che quest'ultimo a sua volta è stato costituito dai Mappali 1949 + 2051.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	163	2399	7		F1		48 mq			Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dalle verifiche effettuate, lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale.
La planimetria catastale verrà inserita come allegato.

Si precisa che il bene come sopra identificato catastalmente fa parte (assieme ai sub. 4, 5, 6 e 15) di un unico compendio immobiliare edificato su un'area originariamente identificata al Catasto Terreni Foglio 163, Mappale 2399 e che quest'ultimo a sua volta è stato costituito dai Mappali 1949 + 2051.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bene è ad oggi occupato dalla **** Omissis **** con contratto di comodato ad uso gratuito non opponibile.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

Il bene è ad oggi libero.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

Il bene si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

Il bene in esame versa in mediocri condizioni di manutenzione; l'intera area, caratterizzata da un fondo inerbito, risulta ad oggi incolta e invasa da erbe infestanti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un più ampio fabbricato.
Per accedere al bene (posto al primo e secondo piano del fabbricato) si ha accesso pedonale con cancello su strada, rampa di scala esterna e terrazzo; tali spazi di collegamento sono comuni alle altre unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un più ampio compendio immobiliare ma non presenta parti a comune con altre unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.
Si precisa però che per accedere al bene (posto al primo e secondo piano del fabbricato) si ha accesso pedonale con cancello su strada, rampa di scala esterna e terrazzo; tali spazi di collegamento sono comuni alle altre unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

L'immobile oggetto di procedura consiste in un magazzino/locale di deposito utilizzato però come piccolo appartamento ubicato al piano secondo/sottotetto di un più ampio fabbricato con struttura portante in cemento armato, ad oggi in buone condizioni statiche e di manutenzione.
Vi si accede mediante rampa di scala esterna e successiva rampa di scala a chiocciola interna.
Le rifiniture interne sono di tipo civile con pareti intonacate e tinteggiate e la pavimentazione interna è in piastrelle in cotto o simile.
I serramenti interni e quelli esterni sono in legno, quest'ultimi dotati di persiane in legno.
L'altezza interna è variabile poiché trattasi di sottotetto (max circa 2,65 ml e min circa 1,25 ml).
L'immobile è dotato di servizio igienico e di impianti ad oggi funzionanti.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

Il bene in oggetto è censito catastalmente come area urbana ma di fatto è costituito da un resede con fondo sterrato e inerbito da utilizzare come parcheggio.
Il bene risulta delimitato sul lato strada da un cancello carrabile e, sui restanti confini con proprietà terze, da muretti bassi intonacati sormontati da una rete metallica di recinzione e corredati da siepi perimetrali.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato d'uso.

Il bene è ad oggi occupato dalla **** Omissis **** con contratto di comodato ad uso gratuito non opponibile.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1995	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Notaio Losito Giuseppe	22/12/1995	51657	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	27/12/1995	16294	11777
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1995	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Losito Giuseppe	22/12/1995	51657	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	27/12/1995	16294	11777
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 15/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Lucca il 05/12/2006
  Reg. gen. 26849 - Reg. part. 6798
  Importo: € 55.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 31.342,05
  Rogante: Tribunale di Lucca
  Data: 17/11/2006
  N° repertorio: 1362/2006
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pisa il 21/12/2006
  Reg. gen. 28391 - Reg. part. 7298
  Importo: € 100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 78.820,17
  Rogante: Tribunale di Pisa
  Data: 13/12/2006
  N° repertorio: 1697/2
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Lucca il 16/02/2007
  Reg. gen. 3702 - Reg. part. 750
  Importo: € 38.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 31.342,05
  Rogante: Tribunale di Lucca
  Data: 09/02/2007
  N° repertorio: 177/2007
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 05/06/2007
  Reg. gen. 12771 - Reg. part. 3126

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 17.667,94
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 31/05/2007
N° repertorio: 1451

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Lucca il 28/10/2008
  Reg. gen. 20962 - Reg. part. 3802
  Importo: € 26.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 19.050,34
  Rogante: Tribunale di Lucca
  Data: 29/09/2008
  N° repertorio: 2272/2008
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Lucca il 18/11/2021
  Reg. gen. 20589 - Reg. part. 2935
  Importo: € 103.075,04
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 103.075,04
  Rogante: Tribunale di Lucca
  Data: 05/11/2019
  N° repertorio: 1909
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Lucca il 18/11/2021
  Reg. gen. 20588 - Reg. part. 2934
  Importo: € 200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 200.000,00
  Rogante: Tribunale di Lucca
  Data: 08/10/2018
  N° repertorio: 1739

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Lucca il 04/08/2014
  Reg. gen. 9701 - Reg. part. 7223
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
  Trascritto a Lucca il 10/05/2024
  Reg. gen. 7951 - Reg. part. 6033
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si dà inoltre atto che:
- in data 27/05/1999 era stata iscritta ipoteca volontaria ai nn. 8283/1860, la quale risulta totalmente cancellata in data 11/03/2006 con annotazione n. 1457; pertanto, alla data odierna, la stessa non costituisce gravame sul bene;
- in data 05/12/2007 era stata iscritta ipoteca giudiziale ai nn. 25508/5953, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale (Rep. 840 del 24/10/2007); Tale formalità risulta totalmente cancellata in data 01/09/2008 con annotazione n. 2674 e, pertanto, non costituisce gravame attuale sull'immobile;
- la società ...omissis....., creditore procedente originario, ha depositato formale rinuncia agli atti esecutivi, come rilevato nell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione datata 10.04.2026; ciononostante, la relativa trascrizione del pignoramento risulta ancora formalmente attiva e non cancellata dall'ispezione ipotecaria;
- la società ...omissis..... è intervenuta nella presente procedura il 16.07.2024 in qualità di odierna titolare del credito. Il debito, nato originariamente nei confronti di ...omissis.... è confluito prima in ...omissis....(a seguito di fusione per incorporazione) e successivamente ceduto a ...omissis.... all'interno di un pacchetto di crediti deteriorati. Di conseguenza, la titolarità del credito è passata definitivamente a quest'ultima.
L'intervento in giudizio di ...omissis.... è rivolto esclusivamente contro ...omissis.... e riguarda soltanto i beni immobili situati a Lucca, censiti al Foglio 163, Mappale 2399, Sub. 5, 7 e 15.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 15/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Lucca il 05/12/2006
  Reg. gen. 26849 - Reg. part. 6798
  Importo: € 55.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 31.342,05
  Rogante: Tribunale di Lucca
  Data: 17/11/2006
  N° repertorio: 1362/2006
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Lucca il 16/02/2007
  Reg. gen. 3702 - Reg. part. 750
  Importo: € 38.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 31.342,05
  Rogante: Tribunale di Lucca
  Data: 09/02/2007
  N° repertorio: 177/2007
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 05/06/2007
  Reg. gen. 12771 - Reg. part. 3126
  Importo: € 25.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 17.667,94
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 31/05/2007
N° repertorio: 1451

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Lucca il 28/10/2008
  Reg. gen. 20962 - Reg. part. 3802
  Importo: € 26.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 19.050,34
  Rogante: Tribunale di Lucca
  Data: 29/09/2008
  N° repertorio: 2272/2008
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Lucca il 18/11/2021
  Reg. gen. 20589 - Reg. part. 2935
  Importo: € 103.075,04
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 103.075,04
  Rogante: Tribunale di Lucca
  Data: 05/11/2019
  N° repertorio: 1909
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Lucca il 18/11/2021
  Reg. gen. 20588 - Reg. part. 2934
  Importo: € 200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 200.000,00
  Rogante: Tribunale di Lucca
  Data: 08/10/2018
  N° repertorio: 1739

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Lucca il 04/08/2014
  Reg. gen. 9701 - Reg. part. 7223
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
  Trascritto a Lucca il 10/05/2024
  Reg. gen. 7951 - Reg. part. 6033
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si dà inoltre atto che:
- in data 05/12/2007 era stata iscritta ipoteca giudiziale ai nn. 25508/5953, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale (Rep. 840 del 24/10/2007); tale formalità risulta totalmente cancellata in data 01/09/2008 con annotazione n. 2674 e, pertanto, non costituisce gravame attuale sull'immobile;
- la società ...omissis.... creditore procedente originario, ha depositato formale rinuncia agli atti esecutivi, come rilevato nell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione datata 10.04.2026; ciononostante, la relativa trascrizione del pignoramento risulta ancora formalmente attiva e non cancellata dall'ispezione ipotecaria;
- la società ...omissis.... è intervenuta nella presente procedura il 16.07.2024 in qualità di odierna titolare del credito. Il debito, nato originariamente nei confronti di ...omissis.... è confluito prima in ...omissis....(a seguito di fusione per incorporazione) e successivamente ceduto a ...omissis....all'interno di un pacchetto di crediti deteriorati. Di conseguenza, la titolarità del credito è passata definitivamente a quest'ultima.
L'intervento in giudizio di ...omissis....è rivolto esclusivamente contro ...omissis.... e riguarda soltanto i beni immobili situati a Lucca, censiti al Foglio 163, Mappale 2399, Sub. 5, 7 e 15.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

Il bene, facente parte di un più ampio fabbricato per civile abitazione, ricade in zona di Variante PRG, Settore B (art. 23 delle NTA) oltre che di PRGC, zona C.1.
L'edificazione di questa zona è avvenuta per comparti delimitati e definiti dal Piano Esecutivo di Dettaglio, zona "Tofanelli".

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

Il bene, facente parte di un più ampio compendio immobiliare, ricade in zona di Variante PRG, Settore B (art. 23 delle NTA) oltre che di PRGC, zona C.1.
L'edificazione di questa zona è avvenuta per comparti delimitati e definiti dal Piano Esecutivo di Dettaglio, zona "Tofanelli".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

L'immobile 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'intero fabbricato residenziale è stato costruito con Concessione Edilizia n°387/98 del 05.05.1998, già in sostituzione della C.E. n°409/95 limitatamente alla parte nord.
Successivamente è stata presentata una Variante alla C.E. 387/98 che è stata rilasciata in data 24.12.1998 come C.E. n°996/98; le principali modifiche apportate con la Variante consistono in:
- sostituzione di parapetti in muratura dei terrazzi e delle scale con semplice ringhiera in ferro;
- diversa disposizione dei primi gradini della scala di accesso ai piani superiori;
- diversa distribuzione degli spazi interni in cantina ed in soffitta.
Per quanto riguarda la sistemazione esterna del lotto di pertinenza si rimanda alla C.E. n°926/99 rilasciata in data 24.11.1999.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo svolto corrisponde a quanto riportato negli elaborati grafici dell'ultima autorizzazione edilizia, ossia nella Variante n°996/98.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

L'immobile 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'intero compendio immobiliare è stato costruito con Concessione Edilizia n°387/98 del 05.05.1998, già in sostituzione della C.E. n°409/95 limitatamente alla parte nord.
Successivamente è stata presentata una Variante alla C.E. 387/98 che è stata rilasciata in data 24.12.1998 come C.E. n°996/98.
Per quanto riguarda le opere esterne, queste sono state realizzate in forza della Concessione Edilizia n°926/99 del 24.11.1999.

Lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo svolto corrisponde a quanto riportato negli elaborati grafici dell'ultima autorizzazione edilizia, ossia nella C. E. n°926/99.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI 318, 55100

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Tofanelli angolo Via Passamonti, 55100

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione risulta completa così come espresso nel modulo di controllo compilato congiuntamente dal Custode e dal Perito stimatore, datato 15.04.2026.

TITOLARITÀ

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)

Stato civile libero.

CONFINI

L'immobile confina a nord con Via Tofanelli, a est con Via Passamonti, a sud con il fabbricato di cui fa parte il Bene 1, distinto al Foglio 163, Mappale 2399 e ad ovest con il passo comune del medesimo compendio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	70,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	0,00 m	terreno
			Totale superficie convenzionale:	70,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	70,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/06/1999** al **10/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 163, Part. 2399, Sub. 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Categoria F1, Cons. 70 mq Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	163	2399	15		F1		70 mq			Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dalle verifiche effettuate, lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale.
La planimetria catastale verrà inserita come allegato.

Si precisa che il bene come sopra identificato catastalmente fa parte (assieme ai sub. 4, 5, 6 e 7) di un unico compendio immobiliare edificato su un'area originariamente identificata al Catasto Terreni Foglio 163, Mappale 2399 e che quest'ultimo a sua volta è stato costituito dai Mappali 1949 + 2051.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile in oggetto risulta attualmente libero nel possesso, ancorché gravato, per una porzione della sua superficie, da una servitù di parcheggio a favore di terzi per un autoveicolo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO CONSERVATIVO

Il bene in esame versa in mediocri condizioni di manutenzione; l'intera superficie, caratterizzata da un fondo inerbito, risulta ad oggi incolta con presenza di erbe infestanti.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto non presenta parti comuni, bensì risulta gravato, per una porzione della sua superficie, da una servitù di parcheggio a favore di terzi per un autoveicolo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala che l'immobile in oggetto risulta gravato, per una porzione di superficie pari a 12 mq, da una servitù di parcheggio per un'autovettura a favore del bene identificato al Foglio 163, Mappale 2399, Subalterno 3 (Categoria A/3, abitazione di tipo economico), attualmente di proprietà della **** Omissis ****.
Dall'esame dell'ispezione ipotecaria, il suddetto vincolo risulta originariamente trascritto a carico dei Subalterni 13, 14, 12 e 8; tali identificativi catastali sono stati successivamente soppressi a seguito di variazione e fusi nell'attuale Subalterno 15, sul quale la servitù non è stata formalmente aggiornata in planimetria e nei registri.
Si allega la relativa nota di trascrizione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene, censito come area urbana, consiste di fatto in un'area a prato adibita in parte a parcheggio.
L'immobile è situato all'angolo tra Via Tofanelli e Via Passamonti e non presenta recinzioni, ad eccezione della zona utilizzata a parcheggio dalla **** Omissis ****, delimitata semplicemente da due paletti e una catena.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI ANGOLO VIA PASSAMONTI, 55100

L'immobile risulta libero.

Si segnala che una porzione di superficie, pari a 12 mq, è gravata da una servitù passiva di parcheggio per un autoveicolo a favore del Foglio 163, Mappale 2399, Subalterno 3 (di proprietà della **** Omissis ****).
Nello stato di fatto, tale porzione risulta provvisoriamente delimitata da due paletti ed una catena utilizzati dalla titolare del diritto di servitù.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal 22/12/1995	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Losito Giuseppe	22/12/1995	51657	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	27/12/1995	16294	11777
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 15/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Lucca il 05/12/2006
  Reg. gen. 26849 - Reg. part. 6798
  Importo: € 55.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 31.342,05
  Rogante: Tribunale di Lucca
  Data: 17/11/2006
  N° repertorio: 1362/2006
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Lucca il 16/02/2007
  Reg. gen. 3702 - Reg. part. 750

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Importo: € 38.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 31.342,05
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 09/02/2007
N° repertorio: 177/2007

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 05/06/2007
Reg. gen. 12771 - Reg. part. 3126
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 17.667,94
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 31/05/2007
N° repertorio: 1451
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 28/10/2008
Reg. gen. 20962 - Reg. part. 3802
Importo: € 26.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.050,34
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 29/09/2008
N° repertorio: 2272/2008
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 18/11/2021
Reg. gen. 20589 - Reg. part. 2935
Importo: € 103.075,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 103.075,04
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 05/11/2019
N° repertorio: 1909
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 18/11/2021
Reg. gen. 20588 - Reg. part. 2934
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 08/10/2018
N° repertorio: 1739

Trascrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Pignoramento**
  Trascritto a Lucca il 04/08/2014
  Reg. gen. 9701 - Reg. part. 7223
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
  Trascritto a Lucca il 10/05/2024
  Reg. gen. 7951 - Reg. part. 6033
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Si dà inoltre atto che:
- in data 05/12/2007 era stata iscritta ipoteca giudiziale ai nn. 25508/5953, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale (Rep. 840 del 24/10/2007); tale formalità risulta totalmente cancellata in data 01/09/2008 con annotazione n. 2674 e, pertanto, non costituisce gravame attuale sull'immobile;
- la società ...omissis...., creditore procedente originario, ha depositato formale rinuncia agli atti esecutivi, come rilevato nell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione datata 10.04.2026; ciononostante, la relativa trascrizione del pignoramento risulta ancora formalmente attiva e non cancellata dall'ispezione ipotecaria;
- la società ...omissis.... è intervenuta nella presente procedura il 16.07.2024 in qualità di odierna titolare del credito. Il debito, nato originariamente nei confronti di ...omissis.... è confluito prima in ...omissis.... (a seguito di fusione per incorporazione) e successivamente ceduto a ...omissis.... all'interno di un pacchetto di crediti deteriorati. Di conseguenza, la titolarità del credito è passata definitivamente a quest'ultima.
L'intervento in giudizio di ...omissis.... è rivolto esclusivamente contro ...omissis.... e riguarda soltanto i beni immobili situati a Lucca, censiti al Foglio 163, Mappale 2399, Sub. 5, 7 e 15.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene, facente parte di un più ampio compendio immobiliare, ricade in zona di Variante PRG, Settore B (art. 23 delle NTA) oltre che di PRGC, zona C.1.
L'edificazione di questa zona è avvenuta per comparti delimitati e definiti dal Piano Esecutivo di Dettaglio, zona "Tofanelli".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Trattasi di area urbana inedificata che non presenta opere di recinzione esterna.

Sotto il profilo urbanistico ed edilizio, non si evidenzia la presenza di manufatti o di opere soggette a titoli abilitativi, pertanto l'immobile risulta regolare e conforme.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 suddividere i tre beni in due distinti lotti:
Lotto 1 - Magazzino e resede privata con posto auto
Lotto 2 - Area urbana senza recinzioni già gravata da servitù

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100
  Magazzino ubicato in locale sottotetto posto al piano secondo di più ampio fabbricato. L'accesso si ha da scala esterna a comune con altre unità non oggetto di pignoramento, che conduce al piano primo dove si trova un piccolo vano scala contenente rampa a chiocciola che conduce ai vani ubicati al piano secondo/sottotetto.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 163, Part. 2399, Sub. 5, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 34.200,00
  Per quanto riguarda il metodo di stima il Perito ha considerato i valori proposti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate per il Comune di Lucca, nella zona periferica D5 per immobili a destinazione commerciale, nello specifico "magazzini".
  E' stato applicato il valore minimo della forbice di mercato per tenere conto delle caratteristiche intrinseche del magazzino in questione, nello specifico l'ubicazione in un locale sottotetto e l'accesso angusto tramite scala a chiocciola.

- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100
  Resede delimitata sul fronte strada da cancello carrabile.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 163, Part. 2399, Sub. 7, Categoria F1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.184,00
Ai fini della valutazione, l'esperto stimatore ha fatto riferimento alle quotazioni della Banca Dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Lucca.
Nello specifico, è stata considerata la zona periferica D5 e la tipologia di immobili a destinazione commerciale, categoria "magazzini".
Analogamente a quanto operato per il Bene 1, è stato adottato il valore minimo della forbice di mercato, applicandolo tuttavia a una superficie commerciale ragguagliata (o convenzionale) ridotta, in ragione della reale consistenza del cespite, costituito da un'area scoperta esclusiva (giardino/posto auto) di pertinenza del Bene 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100	57,00 mq	600,00 €/mq	€ 34.200,00	100,00%	€ 34.200,00
Bene N° 2 - Corte o resede Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100	8,64 mq	600,00 €/mq	€ 5.184,00	100,00%	€ 5.184,00
				Valore di stima:	€ 39.384,00

Valore di stima: € 39.384,00

Valore finale di stima: **€ 39.384,00**

- Magazzino: Per quanto riguarda il metodo di stima il Perito ha considerato i valori proposti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate per il Comune di Lucca, nella zona periferica D5 per immobili a destinazione commerciale, nello specifico "magazzini".
E' stato applicato il valore minimo della forbice di mercato per tenere conto delle caratteristiche intrinseche del magazzino in questione, nello specifico l'ubicazione in un locale sottotetto e l'accesso angusto tramite scala a chiocciola.
- Resede: Ai fini della valutazione, l'esperto stimatore ha fatto riferimento alle quotazioni della Banca Dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Lucca.
Nello specifico, è stata considerata la zona periferica D5 e la tipologia di immobili a destinazione commerciale, categoria "magazzini".
Analogamente a quanto operato per il Bene 1, è stato adottato il valore minimo della forbice di mercato, applicandolo tuttavia a una superficie commerciale ragguagliata (o convenzionale) ridotta, in ragione della reale consistenza del cespite, costituito da un'area scoperta esclusiva (giardino/posto auto) di pertinenza del Bene 1.

LOTTO 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Tofanelli angolo Via Passamonti, 55100
  Area urbana priva di recinzione, posta ad angolo tra Via Tofanelli e Via Passamonti, situata in aderenza al lato nord del fabbricato di cui fa parte il Bene 1.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 163, Part. 2399, Sub. 15, Categoria F1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 6.090,00
  Per quanto riguarda il metodo di stima, trattandosi di area urbana inedificata (Cat. F/1) costituente lotto a sé stante, utilizzata di fatto in parte come parcheggio stradale, il Perito ha desunto il parametro di stima dalla Banca Dati OMI allegata per la tipologia "Box"; assumendo il valore minimo della forbice pari a 580,00 €/mq e applicando un coefficiente di ragguaglio prudenziale del 15% per le aree urbane scoperte adibite a sosta veicolare, si determina un valore unitario d'area pari a 87,00 €/mq da applicare alla superficie complessiva di 70,00 mq.
  Il deprezzamento dovuto alla servitù passiva di parcheggio (pari a 12,00 mq) non viene computato in questa sede, ma viene applicato separatamente nella sezione "Deprezzamenti" della stima del Lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Area urbana Lucca (LU) - Via Tofanelli angolo Via Passamonti, 55100	70,00 mq	87,00 €/mq	€ 6.090,00	100,00%	€ 6.090,00
				Valore di stima:	€ 6.090,00

Valore di stima: € 6.090,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Servitù passiva di parcheggio	417,00	€

Valore finale di stima: **€ 5.672,40**

Si applica una decurtazione di valore sul Lotto in ragione della presenza di una servitù passiva di parcheggio per un autoveicolo a favore di terzi (**** Omissis ****), gravante su una porzione di 12,00 mq rispetto alla superficie totale del bene pari a 70,00 mq.
Considerata la permanente limitazione del diritto di godimento e la presenza di delimitazioni fisiche (paletti e catena), viene adottato un coefficiente di svalutazione prudenziale pari al 40% sul valore unitario di stima del terreno.
L'importo così ottenuto viene inserito come deprezzamento del Lotto, da sottrarre dal valore complessivo lordo per determinare il prezzo base d'asta definitivo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Viareggio, li 16/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pieruccetti Silvia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Sub. 5
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Sub. 7
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Sub. 15
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Sub. 5
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Sub. 7
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Sub. 15
- ✓ N° 7 Atto di provenienza
- ✓ N° 8 Estratti di mappa - Foglio 163
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria - Sub. 5
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione ipotecaria - Sub.7
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezione ipotecaria - Sub. 15
- ✓ N° 12 Altri allegati - Nota di trascrizione Servitù
- ✓ N° 13 Foto
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - CE 996/98 Elaborati grafici fabbricato
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - CE 926/99 Elaborati grafici opere esterne
- ✓ N° 16 Altri allegati - Stato civile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100
  Magazzino ubicato in locale sottotetto posto al piano secondo di più ampio fabbricato. L'accesso si ha da scala esterna a comune con altre unità non oggetto di pignoramento, che conduce al piano primo dove si trova un piccolo vano scala contenente rampa a chiocciola che conduce ai vani ubicati al piano secondo/sottotetto.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 163, Part. 2399, Sub. 5, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il bene, facente parte di un più ampio fabbricato per civile abitazione, ricade in zona di Variante PRG, Settore B (art. 23 delle NTA) oltre che di PRGC, zona C.1. L'edificazione di questa zona è avvenuta per comparti delimitati e definiti dal Piano Esecutivo di Dettaglio, zona "Tofanelli".

- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100
  Resede delimitata sul fronte strada da cancello carrabile.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 163, Part. 2399, Sub. 7, Categoria F1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il bene, facente parte di un più ampio compendio immobiliare, ricade in zona di Variante PRG, Settore B (art. 23 delle NTA) oltre che di PRGC, zona C.1. L'edificazione di questa zona è avvenuta per comparti delimitati e definiti dal Piano Esecutivo di Dettaglio, zona "Tofanelli".

Prezzo base d'asta: **€ 39.384,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Tofanelli angolo Via Passamonti, 55100
  Area urbana priva di recinzione, posta ad angolo tra Via Tofanelli e Via Passamonti, situata in aderenza al lato nord del fabbricato di cui fa parte il Bene 1.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 163, Part. 2399, Sub. 15, Categoria F1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il bene, facente parte di un più ampio compendio immobiliare, ricade in zona di Variante PRG, Settore B (art. 23 delle NTA) oltre che di PRGC, zona C.1. L'edificazione di questa zona è avvenuta per comparti delimitati e definiti dal Piano Esecutivo di Dettaglio, zona "Tofanelli".

Prezzo base d'asta: **€ 5.672,40**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.384,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 163, Part. 2399, Sub. 5, Categoria C2	**Superficie**	57,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Magazzino ubicato in locale sottotetto posto al piano secondo di più ampio fabbricato. L'accesso si ha da scala esterna a comune con altre unità non oggetto di pignoramento, che conduce al piano primo dove si trova un piccolo vano scala contenente rampa a chiocciola che conduce ai vani ubicati al piano secondo/sottotetto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 2 - Corte o resede			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Via Tofanelli 318, 55100		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 163, Part. 2399, Sub. 7, Categoria F1	**Superficie**	8,64 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame versa in mediocri condizioni di manutenzione; l'intera area, caratterizzata da un fondo inerbito, risulta ad oggi incolta e invasa da erbe infestanti.		
Descrizione:	Resede delimitata sul fronte strada da cancello carrabile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.672,40

Bene N° 3 - Area urbana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ubicazione:	Lucca (LU) - Via Tofanelli angolo Via Passamonti, 55100		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 163, Part. 2399, Sub. 15, Categoria F1	**Superficie**	70,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame versa in mediocri condizioni di manutenzione; l'intera superficie, caratterizzata da un fondo inerbito, risulta ad oggi incolta con presenza di erbe infestanti.		
Descrizione:	Area urbana priva di recinzione, posta ad angolo tra Via Tofanelli e Via Passamonti, situata in aderenza al lato nord del fabbricato di cui fa parte il Bene 1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009