# TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rovai David, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2026 del R.G.E.

promossa da

******* 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 ..... 3
Premessa ..... 3
Descrizione ..... 3
Lotto Unico ..... 4
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 4
Titolarità ..... 4
Confini ..... 5
Consistenza ..... 5
Cronistoria Dati Catastali ..... 6
Dati Catastali ..... 8
Precisazioni ..... 9
Patti ..... 9
Stato conservativo ..... 9
Parti Comuni ..... 9
Servitù, censo, livello, usi civici ..... 10
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 11
Stato di occupazione ..... 11
**Bene N° 1** - Villetta ubicata a Capannori (LU) - frazione Lammari - Loc "Zone", Via Pesciatina 285/C, 55012, piano T-1-2 ..... 11
Provenienze Ventennali ..... 12
Formalità pregiudizievoli ..... 12
Normativa urbanistica ..... 13
Regolarità edilizia ..... 14
Vincoli od oneri condominiali ..... 16
Stima / Formazione lotti ..... 16
Riserve e particolarità da segnalare ..... 18
Riepilogo bando d'asta ..... 21
**Lotto Unico** ..... 21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2026 del R.G.E. ..... 22
**Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 279.800,00** ..... 22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ..... 24




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 14/05/2026, il sottoscritto Geom. Rovai David, con studio in Via Carlo Del Prete, 81 - 55012 - Capannori (LU), email davidrovai@virgilio.it, PEC david.rovai@geopec.it, Tel. 3389251459, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Capannori (LU) - frazione Lammari - Loc "Zone", Via Pesciatina 285/C, 55012, piano T-1-2

## DESCRIZIONE

I diritti di piena ed esclusiva proprietà, per la quota pari all'intero (1/1), su villetta unifamiliare ad uso civile abitazione, da terra a tetto, elevata su due piani fuori terra oltre al piano sottotetto mansardato, praticabile ma non abitabile.
L'immobile è composto: al piano terra da ingresso in ampio soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e piccolo ripostiglio; al piano primo da due camere, disimpegno, bagno e quattro balconi che si affacciano su giardino privato; al piano sottotetto mansardato da quattro locali praticabili ma non abitabili (uno dei quali adibito a servizio igienico ed uno arredato e presumibilmente utilizzato a camera), il tutto distribuito da un piccolo disimpegno.
Completano la proprietà la resede esclusiva che circonda l'immobile sui quattro lati, nonché la quota proporzionale di comproprietà su tutte le parti, gli spazi e i servizi comuni dell'intero complesso residenziale, come previsto dalla legge e risultante dall'elaborato planimetrico allegato al regolamento di condominio.
L'unità immobiliare in esame (Edificio D) fa parte del complesso residenziale condominiale denominato **** Omissis ****, costituito da quattro edifici identificati con le lettere "A", "B", "C" e "D", per un totale di nove unità immobiliari ad uso residenziale.
L'edificio contraddistinto dalla lettera "A" si compone di due corpi di fabbrica, denominati "Blocco AI°" e "Blocco AII°".
Il "Blocco AI°" comprende quattro unità immobiliari, di cui due poste al piano terra e due al piano primo del fabbricato; il "Blocco AII°" comprende invece due unità immobiliari da terra a tetto. Gli edifici identificati con le lettere "B", "C" e "D" sono ciascuno costituiti da un'unica unità immobiliare da terra a tetto.
L'accesso al complesso residenziale avviene dalla pubblica Via Pesciatina, tramite due ponticelli posti sopra il canale demaniale "Arnolfini", dai quali si raggiungono i vari fabbricati attraverso un'area privata ad uso pubblico destinata a verde e parcheggio pubblico e/o mediante la viabilità interna condominiale, sia carrabile che pedonale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



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

L'Esperto evidenzia che, in occasione del sopralluogo effettuato in data 09/06/2026 presso l'Unità Immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva, finalizzato alla verifica della consistenza immobiliare, della distribuzione plano-volumetrica interna e della conformità dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi ed agli elaborati catastali disponibili, sono state accertate difformità edilizio-urbanistiche consistenti nella modifica della distribuzione interna e nel mutamento dell'utilizzo funzionale di alcuni locali, ed in particolare:
Al piano primo: è stata rilevata la demolizione del tramezzo divisorio tra due preesistenti camere da letto, con conseguente accorpamento delle stesse in un unico vano di maggiori dimensioni;
Al piano secondo mansardato: è stato rilevato il cambio di destinazione funzionale di un locale autorizzato quale soffitta, attualmente adibito a servizio igienico, nonché utilizzo di un ulteriore locale assentito come soffitta quale vano usufruito a camera.
Sono state inoltre riscontrate ulteriori difformità, descritte nei paragrafi successivi della presente relazione.
Le opere e le modifiche sopra richiamate hanno determinato una configurazione distributiva e funzionale dell'unità immobiliare difforme rispetto a quella rappresentata negli elaborati progettuali assentiti e nella documentazione catastale reperita, come emerso dal confronto tra lo stato legittimato e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Capannori (LU) - frazione Lammari - Loc "Zone", Via Pesciatina 285/C, 55012, piano T-1-2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Esaminando la documentazione ipocatastale agli atti, risulta presente la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio **** Omissis ****.
Lo scrivente ha pertanto provveduto ad acquisire copia del titolo di provenienza nell'Esecutato che nello specifico trattasi di atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Francesco DE STEFANO del 21/12/2007, Rep. 29.335/10.089 e Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucca in data 28/12/2007 ai numeri 27.104/15.650 di formalità, da **** Omissis ****, per i diritti pari ad 1/1 di piena ed esclusiva proprietà.
Oltre a ciò, lo scrivente ha provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie per soggetto al nominativo dell'Esecutato oltre che per immobile senza riscontrare ulteriori formalità oltre a quelle già indicate nella documentazione ipocatastale agli atti.

## TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'Esperto precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità di Parte Esecutata in forza dell'atto in suo favore.

Dalle risultanze dell'allegato Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio richiesto presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Lucca e rilasciato allo scrivente in data 25/05/2026:
- l'Esecutato **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione legale dei beni con la Sig.ra **** Omissis ****;

Dalle risultanze dell'allegato Certificato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Capannori e rilasciato allo scrivente in data 22/05/2026:
- l'Esecutato **** Omissis ****.

## CONFINI

Ad oggi, sulla scorta delle risultanze desumibili dalla banca dati catastale, la consistenza immobiliare oggetto della Procedura Esecutiva risulta confinare: a Nord con beni **** Omissis **** (mapp. 889) e beni **** Omissis **** (mapp. 569 sub.27); a Est con beni **** Omissis **** (mapp. 572); a Sud con beni condominiali (mapp. 569 sub.28) e beni **** Omissis **** (mapp. 569 sub.40); a Ovest con beni condominiali (mapp. 569 sub.28) e beni **** Omissis **** (mapp. 569 sub.26).
Il tutto fatto salvo ogni migliore e più esatto accertamento dei confini, anche in relazione ad eventuali aggiornamenti catastali e/o risultanze di rilievi topografici.

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Vani abitabili | 95,60 mq | 128,40 mq | 1 | 128,40 mq | 2,70 m | T-1 |
| Terrazzi scoperti | 14,00 mq | 14,00 mq | 0,25 | 3,63 mq | 0,00 m | 1 |
| Piano non abitabile (mansardato) | 47,10 mq | 64,20 mq | 0,50 | 25,68 mq | 2,00 m | 2 |
| Giardino | 316,00 mq | 316,00 mq | 0,10 | 31,60 mq | 0,00 m | T |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **189,31 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **189,31 mq** | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



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

Considerato che il pignoramento riguarda l'intera quota (1/1) dei diritti di piena ed esclusiva proprietà del bene oggetto della Procedura Esecutiva, lo scrivente ritiene che non sussistano le condizioni per ipotizzarne una comoda divisibilità in natura.

Per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:
- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari;
- di calcolo: D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138.

L'abitazione in esame si sviluppa ai piani terra, primo e secondo mansardato, collegati tra loro da scale interne. Si compone di locali della superficie utile calpestabile come di seguito ripartita:

AL PIANO TERRA con altezza utile interna di costanti ml. 2,70
- Ingresso/Soggiorno: mq.31,89
- Disimpegno: mq. 1,26
- Ripostiglio: mq. 1,18
- Cucina: mq. 11,59
- W.C.: mq. 4,04

AL PIANO PRIMO con altezza utile interna di costanti ml. 2.70
- Corridoio/Disimpegno: mq. 8,42
- Camera: mq. 14,19
- Camera: mq. 18,72
- Bagno: mq.5,72
- Terrazzi: mq. 14,00

AL PIANO SECONDO MANSARDATO con altezza utile interna variabile da ml. 1.52 a ml. 2.50
- Soffitta: mq. 22,06
- Disimpegno: mq.1.73
- Locale Tecnico: mq. 2,17
- Soffitta: mq. 5,64
- Soffitta: mq. 15,35

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **11/01/2007** al **19/01/2007** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 57, Part. 569, Sub. 25<br>Categoria A7<br>Cl.1, Cons. 11 vani<br>Rendita € 832,27<br>Piano T-1-2 |
| Dal **19/01/2007** al **08/05/2007** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 57, Part. 569, Sub. 25<br>Categoria A7<br>Cl.1, Cons. 12<br>Rendita € 907,93 |



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

| | | |
|---|---|---|
| | | Piano T-1-2 |
| Dal **08/05/2007** al **21/12/2007** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 57, Part. 569, Sub. 25<br>Categoria A7<br>Cl.2, Cons. 11 vani<br>Rendita € 1.232,78<br>Piano T-1-2 |
| Dal **21/12/2007** al **09/11/2015** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 57, Part. 569, Sub. 25<br>Categoria A7<br>Cl.2, Cons. 11 vani<br>Rendita € 1.232,78<br>Piano T-1-2 |
| Dal **09/11/2015** al **20/10/2022** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 25, Part. 569, Sub. 25<br>Categoria A7<br>Cl.2, Cons. 11 vani<br>Superficie catastale 196 totali mq<br>Rendita € 1.232,78<br>Piano T-1-2 |
| Dal **20/10/2022** al **19/05/2026** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 25, Part. 569, Sub. 25<br>Categoria A7<br>Cl.2, Cons. 11 vani<br>Superficie catastale 196 totali mq<br>Rendita € 1.232,78<br>Piano T-1-2 |

AL CATASTO TERRENI:
- dall'impianto meccanografico del 03/03/1975;
- dal 03/03/1975 al 21/01/2002 - Ente Urbano di mq. 381;
- dal 21/01/2002 al 07/11/2006 - Ente Urbano di mq. 1466, Tipo Mappale del 21/01/2002 Prat. 15434 in atti dal 21/01/2002 (n.5731.1/1988), che comprende il mappale 652 e parte del mappale 568;
- dal 07/11/2006 - Ente Urbano di mq. 1466, Tipo Mappale del 07/11/2006 Prat. LU0156390 in atti dal 07/11/2006 (n.156390.1/2006).

AL CATASTO FABBRICATI:
- dal 11/01/2007 al 19/01/2007 - Variazione del 11/01/2007 - Prat. LU0004468 in atti dal 11/01/2007 per Unità afferenti edificate su aree di corte (n. 46.1/2007);
- dal 19/01/2007 al 08/05/2007 - Variazione del 19/01/2007 - Prat. LU0011034 in atti dal 19/01/2007 per Errore Grafico (n.983.1/2007);
- dal 08/05/2007 al 21/12/2007 - Variazione nel Classamento del 08/05/2007 - Prat. LU0097013 in atti dal 08/05/2007 per Variazione di classamento (n.6686.1/2007);
- dal 21/12/2007 al 09/11/2015 - Atto del 21/12/2007 Not. DE STEFANO FRANCESCO di Lucca (LU) - Rep. 29335 - COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 15650.1/2007, Reparto P.I. di LUCCA in atti dal 01/01/2008;
- dal 09/11/2015 al 20/10/2022 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- dal 20/10/2022 al 19/05/2026 - Variazione Toponomastica del 20/10/2022 Prat. LU0066620 in atti dal 20/10/2022 per Variazione di Toponomastica (n. 66620.1/2022).

Nessuna variazione catastale è intervenuta dal pignoramento ad oggi e l'intestazione risulta corrispondente alla titolarità effettiva dell'immobile.



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

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 57 | 569 | 25 | | A7 | 2 | 11 | 196 totale mq | 1232,78 € | T-1-2 | |

***Corrispondenza catastale***

Non sussiste corrispondenza catastale.

AL CATASTO FABBRICATI
A) Per le particelle 569 e 1280 del foglio di mappa n. 57 del Comune di Capannori, costituenti il complesso residenziale, è stato reperito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca – Servizi Catastali l'ultimo Elaborato Planimetrico depositato agli atti.
Dal confronto tra tale elaborato e i titoli di provenienza dell'immobile oggetto della procedura esecutiva è emersa un'incongruenza nell'individuazione dei beni comuni e, in particolare:
- nel titolo di provenienza, tra i beni comuni non censibili, è ricompreso anche il subalterno 10 del mappale 1280, identificato come vano tecnico;
- nell'elenco dei subalterni allegato all'Elaborato Planimetrico, invece, il subalterno 10 del mappale 1280 risulta comune esclusivamente ai subalterni 26 e 27 del mappale 569 e ai subalterni 8 e 9 del mappale 1280.
La difformità riscontrata potrà essere sanata mediante la presentazione al Catasto Fabbricati di una variazione catastale tramite procedura DOCFA, finalizzata alla corretta individuazione e rappresentazione grafica del bene comune nell'Elaborato Planimetrico.

B) Per l'unità immobiliare oggetto della Procedura Esecutiva, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori al Foglio 57, particella 569, subalterno 25, è stata reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Lucca – Servizi Catastali l'ultima planimetria catastale depositata agli atti.
Dal confronto tra tale planimetria e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo è emerso che la rappresentazione catastale non corrisponde all'attuale configurazione dell'immobile, in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:
- la planimetria catastale rappresenta una distribuzione interna degli spazi riferita alla situazione antecedente all'esecuzione delle opere edilizie realizzate abusivamente, come meglio descritte nel capitolo "Regolarità Edilizia".
Le difformità sopra evidenziate potranno essere regolarizzate mediante la presentazione al Catasto Fabbricati di una Denuncia di Variazione Catastale tramite procedura DOCFA, finalizzata all'aggiornamento della planimetria e alla corretta rappresentazione grafica dello stato dell'immobile.
Tale aggiornamento catastale potrà essere effettuato soltanto a seguito della preventiva regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, mediante ripristino dello stato legittimo dei luoghi e, ove ammissibile, mediante ottenimento di idoneo titolo in sanatoria, secondo quanto meglio specificato nel capitolo "Regolarità Edilizia".

Le spese necessarie per la regolarizzazione dell'Unità Immobiliare sotto il profilo catastale sono stimabili in complessivi €.1200,00.



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

## PRECISAZIONI

Regime impositivo della vendita.
Essendo la consistenza immobiliare di proprietà di soggetto privato, l'acquisto del bene è soggetto all'imposta di registro, oltre che a quella catastale, ipotecaria ed accessori.

## PATTI

Nulla da segnalare

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato in esame, realizzato tra il 2005 e il 2007, si presenta in condizioni strutturali generalmente discrete e coerenti con la sua età. Tuttavia, il sopralluogo ha evidenziato diffuse problematiche di umidità e presenza di muffe che compromettono lo stato manutentivo e le condizioni igienico-sanitarie degli ambienti.
I fenomeni di degrado risultano particolarmente concentrati nei servizi igienici, nella cucina, nelle camere da letto e lungo le pareti perimetrali. Sono stati rilevati estesi sviluppi di muffe negli angoli e nei raccordi parete-soffitto, alterazioni e annerimenti delle superfici, distacchi di tinteggiature e intonaci, nonché fessurazioni dell'intonaco esterno in corrispondenza dello zoccolo perimetrale e dei raccordi con le pavimentazioni esterne.
In assenza di indagini strumentali, non è possibile individuare con certezza l'origine dei fenomeni. Le cause più probabili sono riconducibili a:
- presenza di ponti termici con conseguente condensazione superficiale (ipotesi prevalente);
- insufficiente ventilazione e ricambio d'aria degli ambienti;
- possibili infiltrazioni di acqua meteorica attraverso serramenti, sigillature o elementi dell'involucro;
- eventuali fenomeni di umidità da risalita capillare nelle porzioni basali delle murature.

Si raccomanda all'aggiudicatario l'esecuzione di specifiche indagini diagnostiche, tra cui rilievi termografici, misurazioni igrometriche, verifiche delle stratigrafie murarie e dei sistemi di impermeabilizzazione, al fine di individuare le effettive cause del degrado.
Gli interventi di risanamento dovranno essere definiti in funzione degli esiti delle verifiche e potranno comprendere il miglioramento dell'isolamento termico, la correzione dei ponti termici, l'installazione di sistemi di ventilazione meccanica controllata, il ripristino delle impermeabilizzazioni e delle sigillature, nonché eventuali opere di deumidificazione delle murature.

Nel complesso, l'immobile presenta uno stato conservativo discreto dal punto di vista strutturale, ma mediocre sotto il profilo manutentivo e prestazionale. Le anomalie riscontrate appaiono non pienamente compatibili con la relativamente recente epoca di costruzione e suggeriscono la presenza di criticità dell'involucro edilizio che richiedono approfondimenti tecnici e successivi interventi di risanamento.

## PARTI COMUNI

Oltre alle parti comuni come per Legge, uso e consuetudine sono beni comuni:
- il mappale 569 sub. 28, quale viabilità privata comune ai sub.19,20,21,22,23,24,25,26,27,38,39,40 del mapp.569 e ai sub. 2,4,8,9 del mapp. 1280;
- il mappale 1280 sub. 1, quale parcheggio privato ad uso pubblico comune ai sub.



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

19,20,21,22,23,24,25,26,27,38,39,40 del mapp. 569 e ai sub. 2,4,8,9 del mapp. 1280;
- il mappale 1280 sub. 6, quale viabilità privata comune ai sub. 19,20,21,22,23,24,25,26,27,38,39,40 del mapp. 569 e ai sub. 2,4,8,9 del mapp. 1280;
- il mappale 1280 sub. 7, quale viabilità privata comune ai sub. 19,20,21,22,23,24,25,26,27,38,39,40 del mapp. 569 e ai sub. 2,4,8,9 del mapp. 1280;
- il mappale 1280 sub. 10, quale vano tecnico comune ai sub. 26,27 del mapp. 569 e ai sub. 8,9 del mapp. 1280.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lo scrivete rileva che:
- con Atto di Costituzione di Diritti Reali a titolo oneroso ai rogiti del Not. Francesca DE SANTIS di Lucca del 28/09/2005, Rep. 4.598, registrato a Lucca il 06/10/2005 al numero 5.568 e trascritto presso Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucca in data 06/10/2005 ai nn. 19.793/11.027 di formalità a favore dei signori **** Omissis ****; **** Omissis ****; **** Omissis **** e **** Omissis **** e contro la **** Omissis **** con cui la società **** Omissis ****, costituisce a carico del terreno di sua proprietà posto in comune di Capannori, frazione Lammari, località "zone", via Pesciatina e rappresentato nell'Agenzia del Territorio di detto comune, catasto terreni, foglio 57 dai mappali 1189 e 1251 (fondo servente) ed a favore del terreno posto in comune di Capannori, frazione Lammari, località "zone", via Pesciatina e rappresentato nell'Agenzia del Territorio di detto comune, catasto terreni, foglio 57, mappali 563, 1250 e 1252 di proprietà dei signori **** Omissis ****; **** Omissis ****; **** Omissis ****, ciascuno per i propri diritti di 1/6 e **** Omissis **** per i propri diritti di 3/6 che accettano (fondo dominante) di servitù perpetua di passo carrabile e pedonale per ogni mezzo e di posa in opera nel sottosuolo di tubazioni e cavidotti per ogni tipo di utenza;
- a seguito dell'approvazione del Progetto Unitario, intervenuta con determinazione dirigenziale n. 1.028 avente ad oggetto "Approvazione del Progetto Unitario n. 01/04", i proprietari del compendio immobiliare hanno sottoscritto, in favore del Comune di Capannori, apposito Atto Unilaterale d'Obbligo, autenticato nelle firme dal notaio Francesca De Santis in data 12/09/2005, Rep. 4.555, registrato a Lucca in data 12/09/2005 al n. 1.705 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 13/09/2005 al n. 10.107 di registro particolare.
Il predetto atto unilaterale d'obbligo prevedeva, tra l'altro, l'esecuzione, contestualmente ai lavori di edificazione dei fabbricati contraddistinti dalle lettere "B", "C" e "D", di opere e aree private gravate da uso pubblico, nonché l'inserimento, nella nota di trascrizione del successivo atto definitivo di compravendita, della seguente clausola:
"Gli acquirenti dichiarano di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nell'Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto in data 08/09/2005, Rep. n. 4.555 ai rogiti del notaio Francesca De Santis, accettandone integralmente gli effetti giuridici, formali e sostanziali".
Con tale previsione la parte acquirente assumeva specifico obbligo, relativamente ai beni censiti presso l'Agenzia del Territorio di Lucca – Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, foglio 57, mappale 1280 subalterno 1, bene comune non censibile destinato a parcheggio privato ad uso pubblico, comune ai subalterni 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 38, 39 e 40 del mappale 569 ed ai subalterni 2, 4, 8 e 9 del mappale 1280, come previsto dal richiamato atto unilaterale d'obbligo, di:
a) cedere gratuitamente al Comune di Capannori la predetta area, a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, qualora la stessa ne ravvisasse la necessità o l'opportunità per finalità di interesse pubblico o collettivo;
b) provvedere, fino all'eventuale trasferimento della proprietà al Comune, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area gravata da uso pubblico, garantendo in ogni momento il libero accesso e la piena fruibilità pubblica della stessa da parte della collettività.

L'aggiudicatario, preso atto di quanto sopra esposto, accetta il subentro in tutte le obbligazioni, gli oneri, gli impegni ed i vincoli di natura contrattuale, regolamentare e convenzionale già assunti dalle parti originarie, impegnandosi a darvi integrale esecuzione nei limiti e secondo le modalità previste dai relativi atti e titoli



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

costitutivi.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: strutture di fondazione presumibilmente costituite da platea in calcestruzzo armato gettato in opera. Non sono emersi elementi tali da evidenziare dissesti strutturali significativi. Stato manutentivo ordinario, commisurato all'epoca di costruzione del fabbricato.
Esposizione: prevalente lungo l'asse Nord-Sud, con affacci prospicienti area privata ad uso giardino;
Strutture verticali: in muratura ordinaria con blocchi in laterizio alveolato. Stato di conservazione complessivamente buono.
Solai: realizzati con struttura portante in latero-cemento. Stato manutentivo buono.
Manto di copertura: realizzato mediante elementi in cotto. Stato manutentivo buono.
Pareti esterne ed interne: compartimentazioni interne eseguite in muratura intonacata. Finiture di tipo ordinario, coerenti con la destinazione dell'immobile.
Pavimentazione interna: pavimentazione costituita da elementi in gres porcellanato posati su massetto cementizio, parquet. Stato manutentivo sufficiente, con normali segni di usura derivanti dall'utilizzo.
Infissi esterni ed interni: serramenti esterni in legno dotati di persiane in legno; portoncino di ingresso blindato e porte e chiusure di accesso secondario in legno; infissi interni costituiti da porte tamburate in legno. Stato manutentivo ordinario.
Scale: collegamento verticale mediante scala interna in cemento armato gettato in opera, rifinita con rivestimento in legno; stato di conservazione discreto.
Posto auto: disponibilità di posti auto scoperti non esclusivi all'interno delle aree esterne.
L'approvvigionamento idrico dell'immobile è garantito mediante attingimento da pozzo artesiano condominiale. Per quanto concerne lo scarico delle acque reflue domestiche, questo avviene tramite allacciamento alla rete fognaria pubblica comunale.

Nel complesso, l'immobile presenta uno stato conservativo discreto dal punto di vista strutturale, ma mediocre sotto il profilo prestazionale. Le anomalie riscontrate appaiono non pienamente compatibili con la relativamente recente epoca di costruzione e suggeriscono la presenza di criticità dell'involucro edilizio che richiedono approfondimenti tecnici e successivi interventi di risanamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A CAPANNORI (LU) - FRAZIONE LAMMARI - LOC "ZONE", VIA PESCIATINA 285/C, 55012, PIANO T-1-2

Dalle risultanze acquisite e, in particolare, dal Certificato di Stato di Famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Capannori in data 15/06/2026, risulta che l'immobile è occupato dall'Esecutato, Sig. **** Omissis ****, il quale vi dimora stabilmente insieme al proprio nucleo familiare, composto dalla coniuge Sig.ra **** Omissis **** e dalla figlia **** Omissis ****.
Pertanto il bene risulta nella piena disponibilità dell'Esecutato.



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

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dal **28/09/2005** al **21/12/2007** | **** Omissis **** | **Atto di compravendita immobiliare** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Not. Francesca DE SANTIS | 28/09/2005 | 4598 | |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucca | 06/10/2005 | 19792 | 11026 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | Agenzia delle Entrate di Lucca | 06/10/2005 | 5568 | |
| Dal **21/12/2007** al **19/05/2026** | **** Omissis **** | **Atto di compravendita immobiliare** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Not. Francesco DE STEFANO | 21/12/2007 | 29335 | 10089 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucca | 28/12/2007 | 27104 | 15650 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | Agenzia delle Entrate di Lucca | 27/12/2007 | 12122 | serie 1T |

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LUCCA aggiornate al 07/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Lucca il 28/12/2007
  Reg. gen. 27105 - Reg. part. 6398
  Quota: 1/1
  Importo: € 700.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Not. Francesco DE STEFANO
  Data: 21/12/2007
  N° repertorio: 29336
  N° raccolta: 10090
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Lucca il 25/03/2022
  Reg. gen. 5314 - Reg. part. 767
  Quota: 1/1
  Importo: € 57.725,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 28.862,81
  Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
  Data: 24/03/2022
  N° repertorio: 1532
  N° raccolta: 6222

***Trascrizioni***

- **ATTO GIUDIZIARIO**
  Trascritto a Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili il 24/04/2026
  Reg. gen. 6996 - Reg. part. 5383
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Visto il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 38 del 20/04/2004, n. 40 del 21/04/2004 e n. 41 del 22/04/2004, entrato in vigore in data 1° giugno 2004, nonché le successive varianti intervenute, le aree sulle quali insiste l'immobile oggetto di pignoramento risultano classificate come



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

segue:
"Ambiti edificati di recente formazione – area a prevalente destinazione residenziale – Saturazione", disciplinati dall'art. 20s delle Norme Tecniche di Attuazione.

## 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.

Dagli accertamenti esperiti presso l'Archivio del Comune di Capannori – Ufficio Edilizia Privata, è emerso quanto segue:
- i fabbricati, dalla cui sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia è stato realizzato altresì il fabbricato "A", furono edificati in parte in data anteriore al 1° settembre 1967 ed in parte in epoca successiva in assenza di provvedimenti abilitativi; per sanare tali abusi è stata presentata domanda di condono edilizio in data 26 settembre 1986, a seguito della quale è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria in data 26 gennaio 2005 n. 4343.0;
- I fabbricati risultano realizzati nella loro attuale consistenza edilizia in forza ed in conformità dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Capannori:
- il fabbricato "A" è stato edificato con permesso di costruire n. C04/0354 rilasciato in data 28 luglio 2005 e successivo permesso di costruire in variante n. P05/0474V rilasciato in data 28 novembre 2005; permessi entrambi volturati con atto di voltura n. 53/05 del 29 novembre 2005;
- i fabbricati "B", "C" e "D" e l'area privata ad uso pubblico sono stati oggetto della determinazione n. 1028 del 10 agosto 2005 avente per oggetto "l'approvazione del Progetto Unitario n.01/04", del permesso di costruire n. P05/0207 rilasciato in data 21 ottobre 2005 volturato a nome della **** Omissis **** con atto di voltura n. 54/05 del 29 novembre 2005, del permesso in variante n. P06/0180V rilasciato in data 15 settembre 2006;
- i lavori di costruzione del fabbricato "A" sono terminati, come da Certificato di Conformità ai sensi dell'art. 86 comma 1 della L.R. 1/2005, con allegato "Stato Finale", in data 9 gennaio 2007 protocollo n. 0001581;
- detto fabbricato "A" è stato dichiarato abitabile ai sensi dell'art. 86 comma 2 della L.R. 1/2005 in data 22 gennaio 2007 protocollo n. 0004974;
- i lavori di costruzione dei fabbricati "B", "C" e "D" e l'area privata ad uso pubblico sono terminati, come da Certificato di Conformità ai sensi dell'art. 86 comma 1 della L.R. 1/2005, con allegato "Stato Finale", in data 23 gennaio 2007 protocollo n. 0005417;
- detti fabbricati "B", "C" e "D" sono stati dichiarati abitabili ai sensi dell'art. 86 comma 2 della L.R. 1/2005 in data 23 gennaio 2007 protocollo n. 0005424;
- per l'area privata ad uso pubblico è stato rilasciato certificato di collaudo in data 23 gennaio 2007 protocollo generale 0005434.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



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

Per l'Unità Immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva sono state riscontrate difformità.
La verifica di conformità urbanistico-edilizia, eseguita mediante il riscontro diretto tra lo stato legittimato dai titoli abilitativi in atti (stato concessionato) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo del 09/06/2026 (stato di fatto), ha evidenziato la presenza di difformità interne ed esterne. Tali variazioni, riconducibili a interventi eseguiti in assenza di preventivo titolo edilizio, vengono individuate e descritte nei punti successivi:
AL PIANO TERRA (difformità interne/esterne)
- Tamponatura interna della porta di uno dei quattro accessi al locale soggiorno dall'esterno e più precisamente l'ingresso sul fronte Sud del fabbricato. L'intervento è stato eseguito mediante la realizzazione di un setto murario interno, mantenendo sul posto e sul filo esterno dell'apertura, l'infisso originario oscurante del tipo persiana, non alterando di fatto il prospetto esterno dell'edificio;
- Installazione, all'interno della porzione nord-est del resede pertinenziale, di una piscina prefabbricata fuori terra. Il manufatto, che versa in precario stato di conservazione tale da metterne in dubbio la corretta funzionalità, risulta privo di opere di fondazione stabilmente ancorate al suolo e semplicemente collocato sul piano di campagna, rifinito perimetralmente con un rivestimento in doghe di legno. Per tale opera non risultano rilasciati titoli abilitativi edilizi, nemmeno a carattere temporaneo, precario o stagionale;
- Posizionamento nella porzione Sud-Est della resede di un manufatto accessorio in legno (casetta prefabbricata con piccola veranda esterna) destinato a ricovero attrezzi/ripostiglio, configurabile come opera di modesta entità e liberamente eseguibile per dimensioni e caratteristiche;
- Installazione sul fronte Ovest del fabbricato di una struttura a porticato con orditura in legno, parzialmente ordita su montanti verticali ancorati a terra su massicciata cementizia pavimentata e parzialmente ancorata in aderenza alla muratura perimetrale dell'edificio principale;
- Realizzazione di un muretto di contro delimitazione e contro recinzione in corrispondenza di una porzione del confine sud della proprietà, arretrato rispetto alla linea di confine effettiva ove già insiste una recinzione in ferro. L'opera, per la quale si ignora l'utilità, è stata eseguita mediante la posa in opera di blocchi in laterizio alveolato o blocchetti in calcestruzzo, debitamente intonacati su entrambi i lati e rifiniti in testa con una cimasa in cotto. Si evidenzia che il manufatto così realizzato preclude l'apertura di una delle due ante del cancello carrabile, impedendo di fatto l'accesso all'area a parcheggio esclusiva ricavata nel progetto concessionato all'interno del resede di pertinenza.

AL PIANO PRIMO (sole difformità interne)
- Demolizione del tramezzo divisorio tra due preesistenti camere da letto, con conseguente accorpamento delle stesse in un unico vano di maggiori dimensioni;

AL PIANO SECONDO MANSARDATO (sole difformità interne)
- Cambio di destinazione funzionale di un locale autorizzato quale soffitta, attualmente arredato e adibito a servizio igienico, nonché utilizzo di un ulteriore locale assentito come soffitta quale vano usufruito a camera.

Il sottoscritto precisa che parte delle difformità rilevate non risulta sanabile e richiederà la messa in pristino dello stato dei luoghi, al fine di ricondurre l'immobile alla conformità rispetto ai titoli abilitativi citati. Nello specifico, gli interventi di ripristino strutturale e demolitorio comprenderanno: la riapertura del vano porta di accesso al soggiorno al piano terra; la rimozione della piscina (eventualmente riposizionata solo dopo aver ottenuto regolare titolo edilizo a carattere temporaneo, precario o stagionale), la rimozione del porticato; la demolizione del muretto edificato sulla porzione di confine sud del lotto; La demolizione del servizio igienico realizzato al piano secondo (sottotetto mansardato) con contestuale ripristino della destinazione d'uso a soffitta.
Al contrario, la fusione delle due stanze originarie finalizzata alla creazione di un'unica camera da letto è configurabile come intervento di manutenzione straordinaria. Tale difformità potrà pertanto essere regolarizzata mediante il deposito di una CILA in sanatoria/ tardiva (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) presso il Comune di Capannori.


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

I costi di sanatoria e di ripristino, come precedentemente dettagliati, i cui sviluppi analitici sono stati omessi per ragioni di sintesi redazionale, vengono stimati in € 8.000,00 copmlessivi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 602,91

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, il Geometra **** Omissis **** di Lucca, risulta quanto segue:
- all'immobile in oggetto corrispondono 173,09 millesimi di proprietà;
- non risultano alla data del 30/06/2026 pendenze di rate condominiali insolute;
- nel resoconto dell'anno 2025/2026 sono riportate delle spese ordinarie condominiali per €.602,91;
- non risultano lavori straordinari deliberati.

La società costruttrice **** Omissis **** ha provveduto alla redazione e predisposizione del Regolamento di Condominio relativo all'intero complesso residenziale, corredato dalle tabelle millesimali di ripartizione delle spese comuni e dalle relative tabelle esplicative.
Il predetto Regolamento di Condominio, costituito da n. 9 articoli, oltre alle tabelle millesimali e alle relative tabelle esplicative, è stato depositato agli atti del notaio Fabio Monaco in data 31/01/2007, repertorio n. 39.250, raccolta n.11.598; successivamente registrato presso l'Ufficio del Registro di Viareggio in data 05/02/2007 al n. 196 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 28/02/2007 al n. 4.449 del Registro Particolare.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Capannori (LU) - frazione Lammari - Loc "Zone", Via Pesciatina 285/C, 55012, piano T-1-2
  I diritti di piena ed esclusiva proprietà, per la quota pari all'intero (1/1), su villetta unifamiliare ad uso civile abitazione, da terra a tetto, elevata su due piani fuori terra oltre al piano sottotetto mansardato, praticabile ma non abitabile. L'immobile è composto: al piano terra da ingresso in ampio soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e piccolo ripostiglio; al piano primo da due camere, disimpegno, bagno e quattro balconi che si affacciano su giardino privato; al piano sottotetto mansardato da quattro locali praticabili ma non abitabili (uno dei quali adibito a servizio igienico ed uno arredato e presumibilmente utilizzato a camera), il tutto distribuito da un piccolo disimpegno. Completano la proprietà la resede esclusiva che circonda l'immobile sui quattro lati, nonché la quota proporzionale di comproprietà su tutte le parti, gli spazi e i servizi comuni dell'intero complesso residenziale, come previsto dalla legge e risultante dall'elaborato planimetrico allegato al regolamento di condominio. L'unità immobiliare in



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

esame (Edificio D) fa parte del complesso residenziale condominiale denominato **** Omissis ****, costituito da quattro edifici identificati con le lettere “A”, “B”, “C” e “D”, per un totale di nove unità immobiliari ad uso residenziale. L’edificio contraddistinto dalla lettera “A” si compone di due corpi di fabbrica, denominati “Blocco AI°” e “Blocco AII°”. Il “Blocco AI°” comprende quattro unità immobiliari, di cui due poste al piano terra e due al piano primo del fabbricato; il “Blocco AII°” comprende invece due unità immobiliari da terra a tetto. Gli edifici identificati con le lettere “B”, “C” e “D” sono ciascuno costituiti da un’unica unità immobiliare da terra a tetto. L’accesso al complesso residenziale avviene dalla pubblica Via Pesciatina, tramite due ponticelli posti sopra il canale demaniale “Arnolfini”, dai quali si raggiungono i vari fabbricati attraverso un’area privata ad uso pubblico destinata a verde e parcheggio pubblico e/o mediante la viabilità interna condominiale, sia carrabile che pedonale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 569, Sub. 25, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 340.000,00
INDAGINE DI MERCATO E ANALISI COMPARATIVA SVOLTA
La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è stata effettuata tenendo conto di tutti i parametri e delle sue caratteristiche. Lo scrivente dopo aver individuato la tipologia e la zona di mercato a cui far corrispondere l'unità immobiliare oggetto della presente stima, ha proceduto all'individuazione del prezzo medio di vendita più corretto per tale bene, mediante la preventiva ricerca di atti di compravendita recenti relativi ad immobili analoghi siti nella stessa zona ed il più possibile adeguati per una più corretta comparazione del bene, per caratteristiche intrinsiche ed estrinseche e categoria catastale, che non ha fatto rilevare contrattazioni effettuate (per immobili analoghi) nell'arco temporale relativo all'ultimo biennio e pertanto lo scrivente ha proceduto successivamnte ad un analisi dei dati proposti ed aggiornati dalle banche dati dell'Osservatorio dei Mercati Immobilari OMI dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, quotazioni immobiliari continuamente aggiornate secondo i prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, effettuando le relative deduzioni per l'individuazione, con criteri prudenziali, del più probabile valore commerciale. Per l'immobile in esame lo scrivente, ha tenuto conto dei vari aspetti quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di strutture ed infrastrutture importanti, ecc.), le caratteristiche estetiche e tipologiche, le caratteristiche funzionali ed distributive interne, lo stato di conservaszione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità di adeguamento normativo impiantistico e strutturale ed il fatto o meno che sia una proprietà indivisa. La superficie commerciale è stata determinata applicando, alla superficie esterna lorda (SEL) calcolata, i coefficienti di ragguaglio convenzionali in base alla tipologia di destinazione d'uso presa in esame e la somma della superfici ottenute, moltiplicata per il valore unitario al metro quadrato stimato sulla scorta dei dati ricavati dagli Osservatori del Mercato Immobiliare presi come riferimento. Per l'immobile in questione, tenuto conto della sua ubicazione e delle sue caratteristiche, nonchè del suo stato di manutenzione e di conservazione in sui si trova, il valore unitario al metro quadrato viene quantificato in €. 1800,00/mq valore stimato sulla base dei dati ricavati dagli Osservatori del Mercato Immobiliare.

BANCA DATI DEGLI OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE
A) OMI – Agenzia delle Entrate (rilevazione del 07/07/2026)
L’Agenzia delle Entrate, per il Comune di Capannori, relativamente al secondo semestre dell’anno 2025, per immobili ubicati nella fascia/zona D.2- Periferica / San Colombano - Segromigno - Camigliano - ZONE - Borgonuovo - Pianaccie , Chiesa Nuova, aventi caratteristiche di abitazioni in Ville e Villini, in stato conservativo “normale”, rileva valori compresi tra €. 1400,00/mq ed €. 2.100,00/mq..
Domanda: costante, con discreta dinamicità del mercato;
Offerta: costante, con discreta dinamicità del mercato;
Tempi di rivendita/assorbimento: non disponibili.

B) Borsino Immobiliare (rilevazione del 07/07/2026)



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

Il Borsino Immobiliare, per immobili a destinazione residenziale ubicati nel Comune di Capannori, in zona Periferica / San Colombano - Segromigno - Camigliano - ZONE - Borgonuovo - Pianaccie , Chiesa Nuova, aventi caratteristiche di abitazioni in Ville e Villini, con caratteristiche tipologiche riconducibili ad abitazioni in Ville e Villini, rileva valori compresi tra € 1.392,00/mq ed € 2.060/mq.
Domanda: costante, con discreta dinamicità del mercato;
Offerta: costante, con discreta dinamicità del mercato;
Tempi di rivendita/assorbimento: non disponibili.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Villetta Capannori (LU) - frazione Lammari - Loc "Zone", Via Pesciatina 285/C, 55012, piano T-1-2 | 189,31 mq | 1.800,00 €/mq | € 340.758,00 | 100,00% | € 340.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 340.000,00 |

Valore di stima: € 340.000,00

**Deprezzamenti**

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---|---|
| Correttivo applicato per compensare le peculiarità della vendita forzata rispetto al libero mercato | 15,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione Catastale | 1.200,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 8.000,00 | € |

***Valore finale di stima:*** **€ 279.800,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alla regolarizzazione delle difformità Catastali ed Urbanistico-Edilizie riscontrate sul bene oggetto di Procedura Esecutiva, pur nella volontà da parte dello scrivente di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.
In conclusione pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione di normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.
In relazione inoltre ai quesiti assegnati, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, 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 ordinaria dell'immobile, ovvero che,



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

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;
- non sono state eseguite indagini al fine di individuare la presenza di materiali contenenti amianto o inquinanti nella costruzione del fabbricato;
- non sono state eseguite riconfinazioni su immobili e terreni;
- non è stata verificata con strumentazione di precisione la situazione effettiva del resede nonchè la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- non sono stati eseguiti saggi, indagini o prospezioni geologiche e/o geotecniche tendenti all'accertamento di eventuali inquinanti e/o sostanze nocive, tossiche o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, nelle aree scoperte;
- non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edili rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli Enti preposti e/o asseverato dai professionisti.

Si segnala inoltre che non è stato possibile fare verifiche:
- sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati nell'art. 1 del D.M. 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 dell'Unità Immobiliare della quale pertanto se ne ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.L. 192/2005, D.L. 311/2006, L.R. Toscana 39/2005 e s.m.i.) dell'Unità Immobiliare della quale se ne ignora la conformità o meno dei dispositivi di Legge.

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.

Capannori, li 27/10/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Rovai David

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica mapp. 569 sub. 25 (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica CT mapp. 569 (intero) (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale mapp. 569 sub. 25 (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elenco Subalterni 07-11-2006 (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato Planimetrico 11-01-2007 (Aggiornamento al 07/07/2026)



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

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Not. De Stefano del 21-12-2007 Rep. 29335-10089 (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Unilaterale d'Obbligo - Not. De Santis del 08-09-2005, Rep. 4555 (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita e costituzione servitù Not. De Santis del 28-09-2005, Rep. 4598 - 3043 (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio -**** Omissis ****. (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 2- PdC P06-0180V del 15-09-2006 (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - 1- Certificato di Conformità - Stato Finale prot. 5417 - Agibilità prot. 5424 (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Di.Co Impianti (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato contestuale di Residenza e di Stato civile - Certificato di Stato di famiglia - **** Omissis **** (Aggiornamento al 07/07/2026)



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

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Capannori (LU) - frazione Lammari - Loc "Zone", Via Pesciatina 285/C, 55012, piano T-1-2
  I diritti di piena ed esclusiva proprietà, per la quota pari all'intero (1/1), su villetta unifamiliare ad uso civile abitazione, da terra a tetto, elevata su due piani fuori terra oltre al piano sottotetto mansardato, praticabile ma non abitabile. L'immobile è composto: al piano terra da ingresso in ampio soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e piccolo ripostiglio; al piano primo da due camere, disimpegno, bagno e quattro balconi che si affacciano su giardino privato; al piano sottotetto mansardato da quattro locali praticabili ma non abitabili (uno dei quali adibito a servizio igienico ed uno arredato e presumibilmente utilizzato a camera), il tutto distribuito da un piccolo disimpegno. Completano la proprietà la resede esclusiva che circonda l'immobile sui quattro lati, nonché la quota proporzionale di comproprietà su tutte le parti, gli spazi e i servizi comuni dell'intero complesso residenziale, come previsto dalla legge e risultante dall'elaborato planimetrico allegato al regolamento di condominio. L'unità immobiliare in esame (Edificio D) fa parte del complesso residenziale condominiale denominato **** Omissis ****, costituito da quattro edifici identificati con le lettere "A", "B", "C" e "D", per un totale di nove unità immobiliari ad uso residenziale. L'edificio contraddistinto dalla lettera "A" si compone di due corpi di fabbrica, denominati "Blocco AI°" e "Blocco AII°". Il "Blocco AI°" comprende quattro unità immobiliari, di cui due poste al piano terra e due al piano primo del fabbricato; il "Blocco AII°" comprende invece due unità immobiliari da terra a tetto. Gli edifici identificati con le lettere "B", "C" e "D" sono ciascuno costituiti da un'unica unità immobiliare da terra a tetto. L'accesso al complesso residenziale avviene dalla pubblica Via Pesciatina, tramite due ponticelli posti sopra il canale demaniale "Arnolfini", dai quali si raggiungono i vari fabbricati attraverso un'area privata ad uso pubblico destinata a verde e parcheggio pubblico e/o mediante la viabilità interna condominiale, sia carrabile che pedonale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 569, Sub. 25, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Visto il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 38 del 20/04/2004, n. 40 del 21/04/2004 e n. 41 del 22/04/2004, entrato in vigore in data 1° giugno 2004, nonché le successive varianti intervenute, le aree sulle quali insiste l'immobile oggetto di pignoramento risultano classificate come segue: "Ambiti edificati di recente formazione – area a prevalente destinazione residenziale – Saturazione", disciplinati dall'art. 20s delle Norme Tecniche di Attuazione.

***Prezzo base d'asta:*** **€ 279.800,00**



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

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 279.800,00

| Bene N° 1 - Villetta | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Capannori (LU) - frazione Lammari - Loc "Zone", Via Pesciatina 285/C, 55012, piano T-1-2 | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Villetta<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 569, Sub. 25, Categoria A7 | **Superficie** | 189,31 mq |
| **Stato conservativo:** | Il fabbricato in esame, realizzato tra il 2005 e il 2007, si presenta in condizioni strutturali generalmente discrete e coerenti con la sua età. Tuttavia, il sopralluogo ha evidenziato diffuse problematiche di umidità e presenza di muffe che compromettono lo stato manutentivo e le condizioni igienico-sanitarie degli ambienti. I fenomeni di degrado risultano particolarmente concentrati nei servizi igienici, nella cucina, nelle camere da letto e lungo le pareti perimetrali. Sono stati rilevati estesi sviluppi di muffe negli angoli e nei raccordi parete-soffitto, alterazioni e annerimenti delle superfici, distacchi di tinteggiature e intonaci, nonché fessurazioni dell'intonaco esterno in corrispondenza dello zoccolo perimetrale e dei raccordi con le pavimentazioni esterne. In assenza di indagini strumentali, non è possibile individuare con certezza l'origine dei fenomeni. Le cause più probabili sono riconducibili a: - presenza di ponti termici con conseguente condensazione superficiale (ipotesi prevalente); - insufficiente ventilazione e ricambio d'aria degli ambienti; - possibili infiltrazioni di acqua meteorica attraverso serramenti, sigillature o elementi dell'involucro; - eventuali fenomeni di umidità da risalita capillare nelle porzioni basali delle murature. Si raccomanda all'aggiudicatario l'esecuzione di specifiche indagini diagnostiche, tra cui rilievi termografici, misurazioni igrometriche, verifiche delle stratigrafie murarie e dei sistemi di impermeabilizzazione, al fine di individuare le effettive cause del degrado. Gli interventi di risanamento dovranno essere definiti in funzione degli esiti delle verifiche e potranno comprendere il miglioramento dell'isolamento termico, la correzione dei ponti termici, l'installazione di sistemi di ventilazione meccanica controllata, il ripristino delle impermeabilizzazioni e delle sigillature, nonché eventuali opere di deumidificazione delle murature. Nel complesso, l'immobile presenta uno stato conservativo discreto dal punto di vista strutturale, ma mediocre sotto il profilo manutentivo e prestazionale. Le anomalie riscontrate appaiono non pienamente compatibili con la relativamente recente epoca di costruzione e suggeriscono la presenza di criticità dell'involucro edilizio che richiedono approfondimenti tecnici e successivi interventi di risanamento. | | |
| **Descrizione:** | I diritti di piena ed esclusiva proprietà, per la quota pari all'intero (1/1), su villetta unifamiliare ad uso civile abitazione, da terra a tetto, elevata su due piani fuori terra oltre al piano sottotetto mansardato, praticabile ma non abitabile. L'immobile è composto: al piano terra da ingresso in ampio soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e piccolo ripostiglio; al piano primo da due camere, disimpegno, bagno e quattro balconi che si affacciano su giardino privato; al piano sottotetto mansardato da quattro locali praticabili ma non abitabili (uno dei quali adibito a servizio igienico ed uno arredato e presumibilmente utilizzato a camera), il tutto distribuito da un piccolo disimpegno. Completano la proprietà la resede esclusiva che circonda l'immobile sui quattro lati, nonché la quota proporzionale di comproprietà su tutte le parti, gli spazi e i servizi comuni dell'intero complesso residenziale, come previsto dalla legge e risultante dall'elaborato planimetrico allegato al regolamento di condominio. L'unità immobiliare in esame (Edificio D) fa parte del complesso residenziale condominiale denominato **** Omissis ****, costituito da quattro edifici identificati con le lettere "A", "B", "C" e "D", per un totale di nove unità immobiliari ad uso residenziale. L'edificio contraddistinto dalla lettera "A" si compone di due corpi di fabbrica, denominati "Blocco AI°" e "Blocco AII°". Il "Blocco AI°" comprende quattro unità immobiliari, di cui due poste al piano terra e due al piano primo del fabbricato; il "Blocco AII°" comprende invece due unità immobiliari da terra a tetto. Gli edifici identificati con le lettere "B", "C" e "D" sono ciascuno costituiti da un'unica unità immobiliare da terra a tetto. L'accesso al complesso residenziale avviene dalla pubblica Via Pesciatina, tramite due ponticelli posti sopra il canale demaniale "Arnolfini", dai quali si raggiungono i vari fabbricati attraverso un'area privata ad uso pubblico destinata a verde e parcheggio pubblico e/o mediante la viabilità interna condominiale, sia carrabile che pedonale. | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |



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

| | |
|---|---|
| **Stato di occupazione:** | Dalle risultanze acquisite e, in particolare, dal Certificato di Stato di Famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Capannori in data 15/06/2026, risulta che l'immobile è occupato dall'Esecutato, Sig. **** Omissis ****, il quale vi dimora stabilmente insieme al proprio nucleo familiare, composto dalla coniuge Sig.ra **** Omissis **** e dalla figlia **** Omissis ****. Pertanto il bene risulta nella piena disponibilità dell'Esecutato. |



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

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Lucca il 28/12/2007
  Reg. gen. 27105 - Reg. part. 6398
  Quota: 1/1
  Importo: € 700.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Not. Francesco DE STEFANO
  Data: 21/12/2007
  N° repertorio: 29336
  N° raccolta: 10090
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Lucca il 25/03/2022
  Reg. gen. 5314 - Reg. part. 767
  Quota: 1/1
  Importo: € 57.725,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 28.862,81
  Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
  Data: 24/03/2022
  N° repertorio: 1532
  N° raccolta: 6222

***Trascrizioni***

- **ATTO GIUDIZIARIO**
  Trascritto a Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili il 24/04/2026
  Reg. gen. 6996 - Reg. part. 5383
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura



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