
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bertacco David, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2024 del R.G.E.

promossa da

_____)

_____)

contro

_____)

_____)
_____)



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano 1	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1.....	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano 1 ..	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano 1 ..	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano 1 ..	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano 1 ..	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano 110	
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1.....	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano 112	
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1.....	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1	13



Patti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano 113	
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1.....	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano 114	
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1.....	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1	14
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano 115	
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1.....	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano 115	
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1.....	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano 116	
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano 116	
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1.....	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano 117	
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1.....	18
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1	18
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano 118	
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1.....	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1	20
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano 120	



Bene N° 2 - Cantina ubicata a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1.....	20
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano 120	
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1.....	23
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano 123	
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1.....	24
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1	24
Stima / Formazione lotti.....	24



INCARICO

All'udienza del 07/08/2024, il sottoscritto Ing. Bertacco David, con studio in Via Romana, 157 - 55012 - Capannori (LU), email david_bertacco@yahoo.it, PEC david.bertacco@ingpec.eu, Tel. 3287535635, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO 1

L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione, identificata con la sigla B12, è posta a piano primo lato sud del più ampio fabbricato condominiale denominato "blocco B" elevato su due piani fuori terra oltre al piano interrato in cui sono ubicati i posti auto e vani cantine. Il complesso immobiliare dove è situato il bene oggetto di pignoramento è costituito da due corpi di fabbrica, uno più a nord e uno più a sud, quest'ultimo a sua volta suddiviso in due blocchi denominati "A" e "B", il tutto sito nel Comune di Capannori, località Corte Bordo, in via Corte Pellegrini n.28.

L'abitazione sviluppa una superficie lorda di circa 53,00 mq oltre al balcone di circa 3,00 mq posto sul lato sud del fabbricato accessibile dal vano soggiorno-cucina. L'immobile risulta essere di piena proprietà per la quota di 1/1 del

L'appartamento è composto dai seguenti locali: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera matrimoniale, bagno e balcone.

E' possibile raggiungere la resede esterna posta ad ovest del fabbricato suddivisa in area a verde ed area di parcheggio da via per Corte Pellegrini collegata ad ovest con la viabilità pubblica via del Popolo ed ad est con la viabilità pubblica via Don Aldo Mei.

Dalla resede esterna è possibile accedere agli spazi comuni interni mediante un ingresso privato con cancello pedonale, oltre che al piano interrato mediante rampa carrabile di accesso. All'appartamento si accede mediante scala interna al "blocco B" a comune con le altre unità immobiliari, il blocco in cui è inserito l'appartamento è dotato di ascensore condominiale.

L'unità immobiliare è corredata dalla esclusiva proprietà su cantinetta posta a piano interrato, contraddistinta con la sigla B12 (bene n.2 della relazione di stima), dalla esclusiva proprietà su posto auto coperto sito sempre a piano interrato contraddistinto con la sigla B12 (bene n.3 della relazione di stima), dall'uso esclusivo di posto auto esterno scoperto nello spazio di parcheggio lato ovest sempre contraddistinto dalla sigla B12, oltre che ai diritti di comproprietà su beni comuni per legge, uso destinazione e come meglio indicati nel regolamento condominiale.

Il condominio è ubicato in zona centrale nel Comune di Capannori. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il traffico nella zona è di tipo locale, sono presenti varie fermate di autobus le quali distano poche decine di metri dal fabbricato. Il casello autostradale più vicino si trova a pochi chilometri di



distanza.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

Il bene ad uso cantina identificato con la sigla B12, è posto a piano interrato del più ampio fabbricato condominiale denominato "blocco B" elevato su due piani fuori terra più uno interrato. Cantinetta avente una superficie lorda di circa 4,2 mq, per la quota 1/1 di piena proprietà del risulta accessibile dall'interno del fabbricato mediante scala comune o ascensore, oppure dall'esterno mediante rampa carrabile di accesso comune raggiungibile dalla resede esterna posta ad ovest del fabbricato.

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

Il posto auto coperto identificato con la sigla B12, è posto a piano interrato del più ampio fabbricato condominiale denominato "blocco B" elevato su due piani fuori terra più uno interrato. Il bene avente una superficie di circa 16,00 mq, per la quota 1/1 di piena proprietà del è accessibile dall'interno del fabbricato mediante scala comune o ascensore, oppure dall'esterno mediante rampa di accesso comune raggiungibile dalla resede esterna posta ad ovest del fabbricato.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO 1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.



Il controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ha evidenziato la mancanza:
- estratto catastale attuale;
- estratto catastale storico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO 1

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

•
[Redacted signature area]

Alla data del pignoramento l'esecutato risulta

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

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

•
[Redacted signature area]

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

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



Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO 1

L'appartamento posto a piano primo del complesso immobiliare denominato "blocco B", risulta confinante con:

- unità immobiliare identificata con il sub. 29, di proprietà _____ ;
- vano scale, disimpegno e vano ascensore, identificati come beni comuni non censibili con il sub. 38.

Il prospetto lato sud è esposto su resede a pertinenza dell'appartamento posto a piano terra, bene identificato dal sub. 24, di proprietà di _____

il tutto salvo se altri.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

La cantina posta al piano interrato del complesso immobiliare denominato "blocco B", risulta confinante con:

- unità immobiliare identificata con il sub. 24, di proprietà _____

- unità immobiliare identificata con il sub. 26, di _____
02/08/1956;
- disimpegno comune;

il tutto salvo se altri.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

Il posto auto collocato al piano interrato del complesso immobiliare denominato "blocco B", risulta confinante con:

- unità immobiliare identificata con il sub. 73, di proprietà di _____
- unità immobiliare identificata con il sub. 75, _____
- spazio comune di manovra, identificato come bene comune non censibile con il sub. 42;

il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,3	0,90 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				53,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari.
Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	3,60 mq	4,20 mq	0,20	0,84 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				0,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari.
Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



Posto auto coperto	16,00 mq	16,00 mq	0,3	4,80 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari.
Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/02/2005 al 22/03/2005	##	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1445, Sub. 30 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 321,75 Piano 1-S1
Dal 22/03/2005 al 06/08/2013	7	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1445, Sub. 30 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 321,75 Piano 1-S1
Dal 06/08/2013 al 09/11/2015	#	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1445, Sub. 30 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 321,75 Piano 1-S1
Dal 09/11/2015 al 22/09/2020		Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1445, Sub. 30 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 55 mq Rendita € 321,75
Dal 22/09/2020 al 21/08/2024	7	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1445, Sub. 30 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 55 mq Rendita € 321,75 Piano 1-S1



- La situazione dal 11/02/2005 fino al 22/03/2005 deriva da: COSTITUZIONE del 11/02/2005 Pratica n. LU0022562 in atti dal 11/02/2005 COSTITUZIONE (n. 1078.1/2005);
- La situazione dal 22/03/2005 fino al 06/08/2013 deriva da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/03/2005 Pratica n. LU0045601 in atti dal 22/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7287.1/2005);
- La situazione dal 06/08/2013 fino al 09/11/2015 deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/08/2013 Pratica n. LU0178793 in atti dal 06/08/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 119238.1/2013);
- La situazione dal 09/11/2015 fino al 22/08/2020 deriva da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- La situazione dal 22/09/2020 fino ad oggi deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/09/2020 Pratica n. LU0073556 in atti dal 22/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 43999.1/2020)

Il mappale identificato nel NCEU del Comune di Capannori nel Foglio 72 Mapp. 1445 deriva dai Mapp. 183, 191, 594, 927, 1187, 1189, soppressi in data 03/12/2004, come da Variazione del 03/12/2004 Pratica n. LU0185860 in atti dal 03/12/2004 (n. 185860.1/2004).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/02/2005 al 22/03/2005	##	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1445, Sub. 74 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 Rendita € 42,97 Piano S1
Dal 22/03/2005 al 06/08/2013	3	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1445, Sub. 74 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 Rendita € 42,97 Piano S1
Dal 06/08/2013 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1445, Sub. 74 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 Rendita € 42,97 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 22/09/2020		Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1445, Sub. 74 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 Superficie catastale 16 mq Rendita € 42,97 Piano S1
Dal 22/09/2020 al 23/08/2024	#	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1445, Sub. 74 Categoria C6



		Cl.5, Cons. 16 Superficie catastale 16 mq Rendita € 42,97 Piano S1
--	--	---

- La situazione dal 11/02/2005 fino al 22/03/2005 deriva da: COSTITUZIONE del 11/02/2005 Pratica n. LU0022562 in atti dal 11/02/2005 COSTITUZIONE (n. 1078.1/2005);
- La situazione dal 22/03/2005 fino al 06/08/2013 deriva da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/03/2005 Pratica n. LU0045601 in atti dal 22/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7287.1/2005);
- La situazione dal 06/08/2013 fino al 09/11/2015 deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/08/2013 Pratica n. LU0178793 in atti dal 06/08/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 119238.1/2013);
- La situazione dal 09/11/2015 fino al 22/08/2020 deriva da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- La situazione dal 22/09/2020 fino ad oggi deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/09/2020 Pratica n. LU0073556 in atti dal 22/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 43999.1/2020)

Il mappale identificato nel NCEU del Comune di Capannori nel Foglio 72 Mapp. 1445 deriva dai Mapp. 183, 191, 594, 927, 1187, 1189, soppressi in data 03/12/2004, come da Variazione del 03/12/2004 Pratica n. LU0185860 in atti dal 03/12/2004 (n. 185860.1/2004).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	1445	30		A3	5	3,5 vani	55 mq	321,75 €	1-S1	

Corrispondenza catastale

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

Derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/09/2020 Pratica n. LU0073556 in atti dal 22/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 43999.1/2020)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	1445	30		A3	5	3,5 vani	55 mq	321,75 €	1-S1	

Corrispondenza catastale

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

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	1445	74		C6	5	16	16 mq	42,97 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/09/2020 Pratica n. LU0073556 in atti dal 22/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 43999.1/2020)

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO 1

Secondo quanto indicato nell'atto di compravendita RG/RP 10066/5648 del 23/05/2005, risulta: "Quanto oggetto della presente vendita viene trasferito a corpo, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessori, pertinenze e dipendenza, servitù attive e passive ivi eventualmente esistenti, nello stato di fatto e diritto in cui si trova.



La società venditrice, in persona del rappresentante:

- si obbliga ad ultimare le opere di urbanizzazione secondo quanto previsto dalla detta convenzione con il Comune di Capannori del 28/11/2002 e comunque a tenere indenne da ogni obbligo e responsabilità al riguardo l'acquirente;
- dichiara e la parte acquirente prende atto ed accetta che le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che della parti comuni dell'edificio e del complesso immobiliare, sono state realizzate con criterio unitario per l'intero complesso e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia;
- si impegna a presentare, ad esclusive proprie cura e spese, entro il 20/05/2005 la certificazione attestante la conformità dell'immobile oggetto di vendita ai progetti approvati e la sua abitabilità, ai sensi dell'art. 11 della Legge Regione Toscana 14/10/1999 n.52 e successive modificazioni ed integrazioni ed a consegnarne copia alla parte acquirente; quest'ultima si obbliga a non apportare alcuna modifica, comunque rilevante a fini urbanistici od edilizi, all'unità immobiliare acquistata, prima della presentazione della detta attestazione". Il sottoscritto ha potuto accertare l'esecuzione di quanto sopra richiamato salvo quanto più in dettaglio specificato nelle note del successivo paragrafo "Regolarità edilizia".

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO 1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta in buono stato di manutenzione, con normali segni di usura dovuti all'utilizzo. Non sono stati rilevati internamente segni evidenti di umidità superficiale su pareti e soffitti.

Il fabbricato condominiale, denominato "BLOCCO B" di cui l'immobile è parte, in occasione del sopralluogo effettuato è risultato nel suo complesso in buono stato conservativo.

(si veda l'elaborato "All_01_Documentazione fotografica", allegato alla presente relazione di stima)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

Dal sopralluogo effettuato il locale ad uso cantinetta risulta nel suo complesso in buono stato conservativo, non è stato possibile visionare interamente l'interno a causa della presenza di armadiature e scaffali.

(si veda l'allegato n. 01 "Documentazione fotografica")

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1



Dal sopralluogo effettuato il posto auto risulta nel suo complesso in buono stato conservativo.
(si veda l'allegato n. 01 "Documentazione fotografica")

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO 1

Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita RG/RP 10066/5648 del 23/05/2005, l'unità immobiliare risulta corredata dai diritti di comproprietà su beni comuni per legge, uso destinazione e come meglio indicati nel regolamento condominiale.

(si veda l'elaborato "All_11_Regolamento di condominio", allegato alla presente relazione di stima)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO 1

Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita RG/RP 10066/5648 del 23/05/2005, risulta gravante su resede comune destinata a viabilità e spazio di manovra (parte dei sub. 96 e 97 del mapp. 1445) servitù perpetua di passaggio a favore degli immobili distinti in Catasto al Foglio 72, Mapp. 1186 costituita con atto tra vivi "CONVENZIONE EDILIZIA" ai rogiti del Notaio FRANCESCO RIZZO, del 25/03/1994, Rep. n. 206694/24038, registrato a Viareggio (LU) e trascritto a Lucca il 21/04/1994 al n. di RP 4207.

Inoltre, sempre come riportato nell'atto di compravendita sopra citato, risulta che parte degli spazi scoperti di proprietà condominiale è destinata a posti auto in uso esclusivo a corredo di alcune unità abitative facenti parte del complesso immobiliare denominato "blocco A", come graficamente individuato sulla planimetria allegata alla compravendita, per cui l'area stessa, come indicato in suddetto atto: "...non può essere nemmeno temporaneamente occupata dai non aventi diritto...".

(si veda l'elaborato "All_07_Atti di provenienza", allegato alla presente relazione di stima)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1



Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO 1

Si riporta in seguito un elenco delle componenti edilizie relative al fabbricato indicando la qualità e lo stato di manutenzione:

- Pareti esterne: intonacate, stato manutentivo nella media;
- Pareti interne: intonacate stato manutentivo nella media;
- Pavimentazioni: in parquet in ogni locale escluso il bagno dove la pavimentazione risulta in ceramica;
- Infissi interni: le porte interne sono realizzate in legno tamburato, stato manutentivo nella media;
- Infissi esterni: le finestre e le aperture all'esterno sono realizzate in legno con doppi vetri, la porta di ingresso è blindata, stato manutentivo nella media;
- Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia alimentata a gas posta sul balcone esterno, i terminali di scambio termico sono radiatori in alluminio, qualità dell'impianto nella media;
- Impianto elettrico civile: in traccia, sfilabile, qualità dell'impianto nella media;
- Impianto idrico: allaccio all'acquedotto pubblico;
- Impianto di scarico acque bianche e nere: allaccio alla pubblica fognatura;
- Alimentazione cucina: gas metano;
- Impianto di condizionamento estivo: assente;

Non si riscontrano aspetti architettonici e rifiniture di particolare pregio. Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta nella media.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO 1

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

L'immobile risulta libero



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/2001 al 10/04/2003		DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Lucca	16/05/2001	1152	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	23/05/2001	7789	4965
		Registrazione			
Dal 10/04/2003 al 14/05/2003		TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COSTANTINO DOMENICO	16/04/2003	75536	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	14/05/2003	8605	5835
		Registrazione			
Dal 10/04/2003 al 14/05/2003		RETTIFICA DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Lucca	10/04/2003	1067	
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	17/04/2006	7229	4905
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/2005		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COSTANTINO DOMENICO	06/05/2005	84746	15618
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	23/05/2005	10066	5648
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO 1



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LUCCA aggiornate al 18/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 del DPR n. 602 del 1973) del 11/02/2015 rep.n. 328/6215
Iscritto a LUCCA il 12/02/2015
Reg. gen. 1859 - Reg. part. 199
Importo: € 192.722,32
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Note: Grava su Capannori foglio 72, part. 1445, sub. 30, 74 (beni del [REDACTED]).
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO del 29/05/2023 rep.n. 1689/6223
Iscritto a LUCCA il 30/05/2023
Reg. gen. 9314 - Reg. part. 1113
Importo: € 205.464,68
A favore di [REDACTED]
Contr [REDACTED]
Note: Grava su Capannori foglio 72, part. 1445, sub. 30, 74 (beni del [REDACTED]).
- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 07/01/2004 n. di Rep. 78558/14171 Notaio COSTANTINO DOMENICO in Lucca
Iscritto a LUCCA il 24/11/2023
Reg. gen. 20026 - Reg. part. 2381
Importo: € 148.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Grava su Capannori foglio 72, part. 1445, sub. 30, 74 (beni del [REDACTED]) con unità precedente identificata da foglio 72, part. 191, 1187, 927, 183, 594, 1189.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LUCCA il 21/06/2023
Reg. gen. 10753 - Reg. part. 7992
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Grava su Capannori foglio 72, part. 1445, sub. 30, 74 (beni del [REDACTED]).
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LUCCA il 18/06/2024
Reg. gen. 10461 - Reg. part. 7938
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Grava su Capannori foglio 72, part. 1445, sub. 30, 74 (beni del De cuius [REDACTED]).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1



Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO 1

Attualmente l'area in cui sorge il complesso immobiliare del quale fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è identificata nelle NTA del R.U. del Comune di Capannori (Variante Generale adottata con Delibera C.C. 11 del 20/03/2014, definitivamente approvata con Delibera C.C. 46 del 06/07/2016, ultima modifica del 03/08/2022), come area a prevalente destinazione residenziale.

(si veda l'elaborato "All_05_Regolamento urbanistico", allegato alla presente relazione di stima)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO 1

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.

Il complesso immobiliare è stato realizzato su appezzamento di terreno ricadente nel Piano di Lottizzazione (ex "Eurocasa"), approvato dal Consiglio Comunale di Capannori con delibera n. 8 dell' 08/02/1994 e che con atto del Notaio RIZZO FRANCESCO in Viareggio, del 25/03/1994, rep. n. 206694, registrato a Viareggio l' 01/04/1994 al n. 843, trascritto a Lucca il 21/04/1994 ai nn. di RG/RP 6160/4579, veniva stipulata, in attuazione del medesimo, tra la società [REDACTED] da una parte ed il [REDACTED] dall'altra, convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione all'interno del piano di lottizzazione stesso;

La [REDACTED] (al tempo erroneamente indicata in atti come [REDACTED] e successivamente rettificata tramite atto giudiziario "Decreto di trasferimento immobili" del 10/04/2003, trascritto il 17/04/2003 al n. di RP 4905) ha acquistato mediante atto giudiziario "Decreto di trasferimento immobili" del 16/05/2001, trascritto il



23/05/2001 al n. di RP 4965, lotto di terreno edificabile in parte ricadente in zona C/1 (nuovi insediamenti residenziali) ed in minor porzione in zona F/3 (verde pubblico), composto da terreni censiti al NCT del Comune di Capannori al Foglio 72, mappali 191, 1187, 927, 183, 594, 1189.

La [redacted] proponeva [redacted] l'attuazione delle suddette previsioni del Piano di Fabbricazione mediante variante al Piano di Lottizzazione. Detta variante, è stata approvata, unitamente allo schema di nuova Convenzione, con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 23/07/2002 e che con atto a rogito del Notaio DOMENICO COSTANTINO del 28/11/2002, trascritto a Lucca il 27/12/2002 al n. di RP 15098, veniva stipulata, in attuazione della medesima, convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Con atto a rogito del Notaio DOMENICO COSTANTINO del 16/04/2003, trascritto il 14/05/2003 al n. di RP 5835 veniva trasformata [redacted]

In suddetta area è stato costruito un complesso immobiliare, costituito da due corpi di fabbrica uno più a nord e uno più a sud, quest'ultimo a sua volta suddiviso in due blocchi denominati "A" e "B", mediante le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. C02/0346, rilasciata il 13/12/2002;
- Variante n. C04/0325V, rilasciata il 24/02/2005.

Le unità immobiliari sono state denunciate all'Agenzia del Territorio di Lucca in data 11/02/2005 con dichiarazione di fabbricato urbano n. 1078 (protocollo n. LU0022562) e seguenti variazioni.

Ulteriore documentazione:

- Certificazione di abitabilità ai sensi dell'art. 86 L.R. Toscana n. 1/2005, del 01/07/2005 protocollo n. 37799, presentata al Comune di Capannori [redacted] iscritto all'Ordine degli Architetti [redacted]
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (art. 9 della legge 46 del 05/03/1990), in data 9/05/2005, da [redacted] iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane di [redacted]
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico (art. 9 legge n. 46 del 05/03/1990), in data 03/01/2005, da parte dell'impresa [redacted] iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane [redacted]
- Fascicolo dell'opera (ex.art. 4 comma 1 lett. b D. Lgs 494/96) del 13/04/2003, redatto dal Coordinato della Sicurezza [redacted] degli Ingegneri [redacted]
- Risulta assente l'attestato di prestazione energetica.

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.



L'esperto precisa che per gli immobili oggetto di procedura non sono stati effettuati i seguenti specifici accertamenti: indagini geologiche e geotecniche; indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto; indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni d'inquinamento, interrimento rifiuti e/o di sostanze tossiche o nocive o comunque ogni condizione che possa determinare contaminazione del suolo sul quale sorgono i fabbricati e sulle resedi; indagini mirate all'accertamento della presenza di residui bellici; verifiche sui requisiti acustici passivi dell'edificio (D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e s.m.i. e norme UNI in materia); verifiche in materia di risparmio energetico del fabbricato; verifiche relative al rispetto delle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica del fabbricato e alle capacità portanti delle parti strutturali e alle prestazioni previste dalle normative per le zone sismiche, non sono state eseguite misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e le distanze dai confini e dalle costruzioni esistenti, non sono state effettuate verifiche specifiche in merito al rispetto dei requisiti circa l'emissione dei fumi in atmosfera.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo di merito. Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, questo comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di peculiare competenza degli uffici delle pubbliche amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali che coinvolgono il bene. Le Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e che possono essere correttamente individuati solo

a seguito dell'esito dell'istruttoria successiva alla presentazione di una pratica completa. Alla luce di quanto sopra esposto, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a onorari, oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

INOLTRE: per il caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base del sopralluogo effettuato e della documentazione fornita dai pubblici uffici, (salvo diversamente specificato); pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata fornita da terzi.

Giudizio di conformità dell'immobile

Conformità edilizia (Normativa di riferimento L.R 65/2014)

Criticità: media

Sono state riscontrate le seguenti difformità al momento del sopralluogo, ovvero: in corrispondenza dell'accesso al balcone è presente una mazzetta di circa 7 cm posta sul lato destro, non rappresentata negli elaborati progettuali e nelle planimetrie catastali; al piano interrato l'apertura della cantinetta non risulta nella posizione indicata sia negli elaborati di progetto sia nella planimetria catastale. (si veda l'elaborato "All_10_Difformità", allegato alla presente relazione di stima)

L'immobile risulta quindi non conforme dal punto di vista edilizio e catastale, ma regolarizzabile. Le difformità non coinvolgono parti strutturali del fabbricato. La regolarizzazione delle difformità sopra descritte può essere effettuata nei modi e nei costi "indicativi" in seguito riportati:

a) Regolarizzazione mediate: presentazione pratica edilizia CILA in sanatoria; comunicazione della variazione catastale tramite DOCFA; oneri professionali; costo di regolarizzazione euro 2.000,00;

b) Regolarizzazione mediante: rimozione mazzetta | porta di accesso al balcone; spostamento apertura cantinetta; costo di regolarizzazione euro 2.000,00.



Nota: Sarà decurtato dal valore di stima dell'immobile il costo "indicativo" di regolarizzazione di euro 2,000.00 (si veda paragrafo "Stima/Formazione Lotti" della presente relazione).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO 1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.500,00

L'amministratore condominiale ha fornito una serie di documenti relativi al complesso condominiale denominato [REDACTED], in particolare:

- Regolamento di condominio "All_11";
- Tabelle millesimali "All_12";
- Verbale di verifica cancello "All_13";
- Rinnovo conformità antincendio "All_14";
- Spese condominiali "All_15";

documentazione allegata alla presente perizia immobiliare.

Per quanto riguarda le spese condominiali relative alle proprietà dell'esecutato [REDACTED] ovvero:



l'appartamento più la cantinetta beni individuati catastalmente al Foglio 42, Mapp. 1455, Sub. 30 e il posto auto coperto bene individuato catastalmente al Foglio 72, Mapp. 1455, Sub. 74, la situazione al 21/10/2024 vede un debito di Euro - 3.877,08.

Per un maggior dettaglio sulle spese si rimanda allegato n. 15.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

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

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA PER CORTE PELLEGRINI N.28, EDIFICIO B, PIANO S1

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

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano 1
L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione, identificata con la sigla B12, è posta a piano primo lato sud del più ampio fabbricato condominiale denominato "blocco B" elevato su due piani fuori terra oltre al piano interrato in cui sono ubicati i posti auto e vani cantine. Il complesso immobiliare dove è situato il bene oggetto di pignoramento è costituito da due corpi di fabbrica, uno più a nord e uno più a sud, quest'ultimo a sua volta suddiviso in due blocchi denominati "A" e "B", il tutto sito nel Comune di Capannori, località Corte Bordo, in via Corte Pellegrini n.28. L'abitazione sviluppa una superficie lorda di circa 53,00 mq oltre al balcone di circa 3,00 mq posto sul lato sud del fabbricato accessibile dal vano soggiorno-cucina. L'immobile risulta essere di piena proprietà per la quota di 1/1 del [REDACTED].
L'appartamento è composto dai seguenti locali: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera matrimoniale, bagno e balcone. E' possibile raggiungere la resede esterna posta ad ovest del fabbricato suddivisa in area a verde ed area di parcheggio da via per Corte Pellegrini collegata ad ovest con la viabilità pubblica via del Popolo ed ad est con la viabilità pubblica via Don Aldo Mei. Dalla resede esterna è possibile accedere agli spazi comuni interni mediante un ingresso privato con cancello pedonale, oltre che al piano interrato mediante rampa carrabile di accesso. All'appartamento si accede mediante scala interna al "blocco B" a comune con le altre unità immobiliari, il blocco in cui è inserito l'appartamento è dotato di ascensore condominiale. L'unità immobiliare è corredata dalla esclusiva proprietà su cantinetta posta a piano interrato, contraddistinta con la sigla B12 (bene n.2 della relazione di stima), dalla esclusiva proprietà su posto auto coperto sito sempre a piano interrato contraddistinto con la sigla B12 (bene n.3 della relazione di stima), dall'uso esclusivo di



posto auto esterno scoperto nello spazio di parcheggio lato ovest sempre contraddistinto dalla sigla B12, oltre che ai diritti di comproprietà su beni comuni per legge, uso destinazione e come meglio indicati nel regolamento condominiale. Il condominio è ubicato in zona centrale nel Comune di Capannori. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il traffico nella zona è di tipo locale, sono presenti varie fermate di autobus le quali distano poche decine di metri dal fabbricato. Il casello autostradale più vicino si trova a pochi chilometri di distanza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 1445, Sub. 30, Categoria A3Valore di stima del bene: € 91.630,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

Il metodo scelto per la determinazione del valore di mercato è pertanto quello del "confronto di mercato".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Capannori, agenzie: Capannori, osservatori del mercato immobiliare OMI.

OMI (Anno 2023 - Semestre 2)

Abitazioni civili: min 1100 (euro/mq), max 1600 (euro/mq).

PREZZO DI ACQUISTO DELL'INTERO LOTTO (Appartamento + Cantinetta + Posto auto) DA PARTE DELL'ESECUTATO ██████████ IN DATA 06/05/2005: 74.000,00 (euro) oltre IVA, equivale a 1.345,45 (euro/mq).

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare;

Data contratto/rilevazione: 17/10/2024;

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Capannori;

Descrizione: Appartamento collocato al piano primo di un complesso condominiale senza ascensore, avente un locale soggiorno-cucina, un ripostiglio, un bagno e due camere da letto, oltre a cantina e posto auto coperto;

Indirizzo: Via per Corte Pellegrini, Capannori (LU);

Superfici principali e secondarie: 85 mq;

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.764,70 Euro/mq.

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare;

Data contratto/rilevazione: 17/10/2024;

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Capannori;

Descrizione: Appartamento collocato al piano primo di un complesso condominiale con ascensore, avente locale soggiorno-cucina, ripostiglio, un bagno e una camera da letto, oltre ad una terrazza e un posto auto coperto;



Indirizzo: Via dei Colombini, Capannori (LU);
 Superfici principali e secondarie: 80 mq;
 Prezzo: 145,000.00 pari a 1,812.50 Euro/mq.

- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1
 Il bene ad uso cantina identificato con la sigla B12, è posto a piano interrato del più ampio fabbricato condominiale denominato "blocco B" elevato su due piani fuori terra più uno interrato. Cantinetta avente una superficie lorda di circa 4,2 mq, per la quota 1/1 di piena proprietà del [REDACTED] risulta accessibile dall'interno del fabbricato mediante scala comune o ascensore, oppure dall'esterno mediante rampa carrabile di accesso comune raggiungibile dalla resede esterna posta ad ovest del fabbricato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 1445, Sub. 30, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 1.428,00
 Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.
- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1
 Il posto auto coperto identificato con la sigla B12, è posto a piano interrato del più ampio fabbricato condominiale denominato "blocco B" elevato su due piani fuori terra più uno interrato. Il bene avente una superficie di circa 16,00 mq, per la quota 1/1 di piena proprietà del [REDACTED] è accessibile dall'interno del fabbricato mediante scala comune o ascensore, oppure dall'esterno mediante rampa di accesso comune raggiungibile dalla resede esterna posta ad ovest del fabbricato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 1445, Sub. 74, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 8.160,00
 Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano 1	53,90 mq	1.700,00 €/mq	€ 91.630,00	100,00%	€ 91.630,00
Bene N° 2 - Cantina Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1	0,84 mq	1.700,00 €/mq	€ 1.428,00	100,00%	€ 1.428,00
Bene N° 3 - Posto auto Capannori (LU) - Via per Corte Pellegrini n.28, edificio B, piano S1	4,80 mq	1.700,00 €/mq	€ 8.160,00	100,00%	€ 8.160,00
Valore di stima:					€ 101.218,00

Valore di stima: € 101.218,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 20%	20,00	%
Regolarizzazione difformità	2000,00	€
Arrotondamento cifra	0,40	€

Valore finale di stima: € 78.974,00

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

NOTA:

- La riduzione del valore del 20% tiene conto della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

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 25/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bertacco David

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborati catastali (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Sopralluogo (Aggiornamento al 25/10/2024)



- ✓ N° 4 Altri allegati - OMI (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Regolamento urbanistico (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Vincoli edilizi ed urbanistici (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Autorizzazioni edilizie (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documenti anagrafici (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Diffformità (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Regolamento condominiale (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Tabelle millesimali (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Verbale di verifica cancello (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Rinnovo conformità antincendio (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Spese condominiali (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Schema descrittivo del lotto (Aggiornamento al 25/10/2024)

