

# TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Petrocchi Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2024 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	12

## INCARICO

---

All'udienza del 03/05/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Petrocchi Mario, con studio in Viale San Concordio 710 - 55045 - Lucca (LU), email studiopetrocchi@virgilio.it, PEC m.petrocchi@epap.conafpec.it, Tel. 335 334769, 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** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Enrico Paladini n. 129, interno 7, piano 2 (Coord. Geografiche: Latitudine 43.8654156, Longitudine 10.2749259)

## DESCRIZIONE

---

Appartamento per civile abitazione posto al piano 2° interno 7 di un fabbricato condominiale disposto su sei piani fuori terra, costituito al suo interno da ingresso, cucina, tinello, disimpegno, tre camere, bagno, piccolo ripostiglio, corredato da due terrazzi, uno sul lato est e l'altro sul lato ovest dell'abitazione, oltre a piccolo ripostiglio posto al piano terreno. La zona è completamente urbanizzata e nei resede condominiale sono presenti ampie superfici a parcheggio.

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.

Sono oggetto di vendita i soli diritti dell'intero della proprietà superficiaria, essendo il Comune di Viareggio proprietario dell'area.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Enrico Paladini n. 129, interno 7, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

E' presente il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. da verifica effettuata risulta la completezza della documentazione depositata dal creditore.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il bene è stato acquistato in data 12/04/2011 antecedente alla data del matrimonio del [REDACTED] come da estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio allegato. I coniugi sono in comunione dei beni a partire dall' [REDACTED].

## CONFINI

---

Vi confinano nel complesso aria su resede condominiale da tre lati, vano scala ed ascensore e beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa dal quarto lato. Salvo se altri e più recenti confini.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali per abitazione e locale cantina al p.t.	78,00 mq	99,00 mq	100	99,00 mq	2,70 m	2°
terrazzi	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>102,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>102,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1991 al 23/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 625, Sub. 13, Zc. Unica Categoria A3 Cl.5 <sup>A</sup> , Cons. 7 vani Rendita € 905,61 Piano 2°
Dal 23/12/1991 al 27/11/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 635, Sub. 13, Zc. Unica Categoria A3 Cl.5 <sup>A</sup> , Cons. 7 vani Rendita € 849,57 Piano 2°
Dal 27/11/1997 al 12/04/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 635, Sub. 13, Zc. Unica Categoria A3 Cl.5 <sup>A</sup> , Cons. 7 vani Rendita € 905,61
Dal 12/04/2011 al 12/06/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 635, Sub. 13, Zc. Unica Categoria A3 Cl.5 <sup>A</sup> , Cons. 7 vani Superficie catastale 103 mq Rendita € 905,61 Piano 2°

L'attuale proprietario catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	635	13		A3	5	7	103 mq	905,61 €	2	

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma CPC e non sono state rilevate incongruenze tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Nessun patto specifico riguardanti il bene oggetto di esecuzione.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento, come evidenziato anche dalla documentazione fotografica, nel suo complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione, tinteggiato recentemente e non necessita di interventi di straordinaria manutenzione. L'attuale proprietario dichiara che tutti gli impianti presenti sono regolarmente funzionanti.

## PARTI COMUNI

---

Fanno parte le parti comuni come per legge, ivi incluso il vano scala ove è presente l'ascensore ed il resede condominiale ove è assegnato un posto auto a servizio dell'appartamento. Vedasi documentazione allegata relativa al condominio di cui l'appartamento in oggetto è parte.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano dagli atti trascritti in conservatoria servitù, censi, livelli ed usi civici gravanti il bene in oggetto. Si ricorda che sono oggetto di vendita la sola proprietà superficiale, essendo il Comune di Viareggio proprietario dell'area.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni dell'intero fabbricato in c.a.; esposizione a nord, est ed ovest; altezza interna dell'appartamento ml. 2,70; strutture portanti verticali in c.a. con tamponatura in mattoni forati; solai in laterizio armato; copertura piana con manto costituito da guaina impermeabile, probabilmente privo di coibentazione pareti interne in muratura ordinaria con spessore di 15 cm.; pavimentazione interna in piastrelle di monocottura di colore chiaro; infissi esterni in legno e vetro con doppia camera, paraventi interni in legno tamburato; scale condominiali realizzate in opera e rivestite in materiale lapideo; impianto elettrico sottotraccia sfilabile a 220 V, impianto di riscaldamento singolo funzionante a gas metano con radiatori in alluminio e caldaia posta nel vano cucina, è inoltre presente l'aria condizionata nel solo tinello. E' presente un posto auto assegnato nel resede condominiale ed un piccolo ripostiglio in proprietà posto al piano terreno con accesso da un corridoio comune, con porta in metallo, non sono presenti altre dotazioni condominiali.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Attualmente l'appartamento è occupato dal proprietario esecutato e dalla sua famiglia composta XXXXXXXXXX

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1997 al 12/04/2011	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Arnaldo Sartini	27/11/1997	46109	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Lucca	01/12/1997	14238	9916
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 27/11/1997 al 12/04/2011	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Sartini Arnaldo	27/11/1997			46109	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia del Territorio di Lucca	01/12/1997			14238	9916
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/04/2011 al 09/05/2024	**** Omissis ****			<b>atto di compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carlo Frati	12/04/2011	778	626
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio	15/04/2011	5926	3917

	di Lucca		
	<b>Registrazione</b>		
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
			<b>Vol. N°</b>

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.

Non sono presenti atti successivi al pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Lucca aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile di mutuo  
Iscritto a Lucca il 15/04/2011  
Reg. gen. 5927 - Reg. part. 939  
Quota: 1/1  
Importo: € 420.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 210.000,00  
Note: Ipoteca volontaria a favore della procedura e contro l'esecutato.

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Lucca il 26/03/2024  
Reg. gen. 5202 - Reg. part. 3950  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Note: Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio di Lucca, si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura.

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di annotamento per la cancellazione del pignoramento il cui costo è di € 294,00.

Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria, al momento non è possibile quantificare i relativi oneri per la sua cancellazione.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Regolamento Urbanistico vigente approvato in data 04/11/2019 con delibera di C.C. n. 52.

## **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.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viareggio, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

Concessione Edilizia n. 274 dell'11/09/1989 e successiva variante n. 176 del 23/04/1991.

Il fabbricato nel suo complesso è stato dichiarato abitabile a partire dal 18/12/1991. Non sono emerse altre pratiche edilizie richieste e rilasciate nel ventennio.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati relativi alla variante n. 176 del 23/04/1991, non emergono difformità.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.261,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.934,73

Importo spese straordinarie già deliberate: € 14.985,01

Vedasi documentazione allegata.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Trattasi di lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Enrico Paladini n. 129, interno 7, piano 2  
Appartamento per civile abitazione posto al piano 2° interno 7 di un fabbricato condominiale disposto su sei piani fuori terra, costituito al suo interno da ingresso, cucina, tinello, disimpegno, tre camere, bagno, piccolo ripostiglio, corredato da due terrazzi, uno sul lato est e l'altro sul lato ovest dell'abitazione, oltre a piccolo ripostiglio posto al piano terreno. La zona è completamente urbanizzata e nel resede condominiale sono presenti ampie superfici a parcheggio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 635, Sub. 13, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)  
Valore di stima del bene: € 204.500,00  
Stima sintetica comparativa, con parametro il mq. di superficie lorda dell'U.I., nello specifico ha utilizzato il 100% per i locali ad uso abitativo, il 30% per i terrazzi ed il 50% per la piccola cantina posta al piano terra. Tale criterio si basa sulle seguenti fasi: rilevazione di valori di mercato, sia mediante verifica dei valori medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del territorio, sia mediante ricerche di mercato effettuate presso agenzie immobiliari operanti in zona e ricerca di comparabili mediante accesso alla Conservatoria dei RR.II.; successiva individuazione ed analisi delle variabili che influenzano il valore di mercato; infine comparazione dei beni presi a confronto con altri aventi analoghe caratteristiche con quelli oggetto di valutazione oggetto di recente compravendita o immessi sul mercato. Le caratteristiche da analizzare sono costituite da quelle intrinseche e da quelle estrinseche. Quelle intrinseche sono la posizione, lo stato di manutenzione, il livello delle finiture e degli impianti presenti, la classe energetica; quelle estrinseche sono la localizzazione, gli aspetti urbanistici dell'area, la destinazione d'uso, la presenza di servizi ed opere di urbanizzazione, ecc. Attraverso le tre fasi, (Analisi, Comparazione e Sintesi) si determina il più probabile valore di mercato del bene ossia

quello che si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita.

In relazione a quanto sopra specificato ha determinato il valore unitario a mq. di € 2.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Viareggio (LU) - Via Enrico Paladini n. 129, interno 7, piano 2	102,25 mq	2.000,00 €/mq	€ 204.500,00	100,00%	€ 204.500,00
				Valore di stima:	€ 204.500,00

Valore di stima: € 204.500,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del Valore per solo diritto superficario	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

**Valore finale di stima: € 143.150,00**

Stima sintetica comparativa, con parametro il mq. di superficie lorda dell'U.I., nello specifico ha utilizzato il 100% per i locali ad uso abitativo, il 30% per i terrazzi ed il 50/ per il piccolo ripostiglio al piano terreno. Tale criterio si basa sulle seguenti fasi: rilevazione di valori di mercato, sia mediante verifica dei valori medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del territorio, sia mediante ricerche di mercato effettuate presso agenzie immobiliari operanti in zona e ricerca di comparabili mediante accesso alla Conservatoria dei RR.II.; successiva individuazione ed analisi delle variabili che influenzano il valore di mercato; infine comparazione dei beni presi a confronto con altri aventi analoghe caratteristiche con quelli oggetto di valutazione oggetto di recente compravendita o immessi sul mercato. Le caratteristiche da analizzare sono costituite da quelle intrinseche e da quelle estrinseche. Quelle intrinseche sono la posizione, lo stato di manutenzione, il livello delle finiture e degli impianti presenti, la classe energetica; quelle estrinseche sono la localizzazione, gli aspetti urbanistici dell'area, la destinazione d'uso, la presenza di servizi ed opere di urbanizzazione, ecc. Attraverso le tre fasi, (Analisi, Comparazione e Sintesi) si determina il più probabile valore di mercato del bene ossia quello che si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita. Tale valore è stato ridotto del 30% per le motivazioni riportate in perizia.

IL VALORE UNITARIO A MQ. DI SUPERFICIE LORDA DEL BENE OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA E' STATO DESUNTO A SEGUITO DEI SEGUENTI ACCERTAMENTI:

1) BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI (Anno 2023 Semestre 2)

Valore di mercato per abitazioni aventi simili caratteristiche con stato conservativo normale:

Min. €/mq. 1.500,00 Max. €/mq. 2.100,00

## 2) COMPARABILI DA AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LUCCA:

Atto di compravendita Notaio Lucia Mastromarino del 20/12/2023 rep. 3175/2202 trascritto il 12/01/2024 ai nn.777/606, immobile di mq. 72 posto in Via del Pastore n. 11 €/mq. 1.145,00.

Atto di compravendita Notaio Lucia Mastromarino del 11/04/2024 rep. 3469/2382 trascritto il 08/05/2024 ai nn.7826/5955 , immobile di mq. 89 posto in Via del Forcone n. 3 per i diritti di ½ €/mq. 1.717,00

## 3) INDAGINI DI MERCATO - AGENZIE IMMOBILIARI

Appartamento in Via del Forcone loc. Bicchio, posto al piano 4° con ascensore, posto auto e cantina, 3 camere due bagni, cucina abitabile mq. 110, € 209.800,00.

€/mq.1.907,00 sconto trattativa 10% €/mq. 1.716,00 (Fondocasa Consulenti Immobiliari)

Casa a schiera di recente ristrutturazione in Via Paladini 25, disposta su tre piani, con 2 bagni e tre camere , mq. 100, € 235.000,00.

€/mq. 2.350,00 sconto trattativa 10 % €/mq.2.115,00 (La Tua Casa Immobiliare)

Appartamento in Via Paladini, piano 2° con ascensore, due camere, 2 balconi, in buone condizioni, con giardino condominiale mq.78, € 175.000,00.

€/mq.2.243,00 sconto trattativa 10% €/mq. 2.019,00 (Remax)

Appartamento in Via del Forcone piano 2° senza ascensore, in buone condizioni, corredato da posto auto mq. 80 € 165.000,00

€/mq. 2.062,00 sconto trattativa 10% €/mq. 1.897,00 (Bechelli Immobiliare)

In considerazioni di quanto sopra ha quantificato un valore unitario a mq. per l'appartamento oggetto di Valutazione di € 2.000,00.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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

Lucca, li 28/10/2024

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 26/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Aggiornamento ipotecario (Aggiornamento al 20/06/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale ventennale (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni OMI (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazioni Amministratore condominio (Aggiornamento al 19/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento condominiale (Aggiornamento al 19/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto per riassunto atto di matrimonio (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio Frati del 12/04/2011 (Aggiornamento al 12/04/2011)