

---

# TRIBUNALE DI LUCCA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2026 del R.G.E.

Debitore

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Procedente

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***



## SOMMARIO

---

Incarico .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto Unico .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Descrizione.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Confini .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Dati Catastali.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Titolarità.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Completezza documentazione ex art. 567.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Consistenza .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Precisazioni .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Patti .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stato conservativo .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Parti Comuni.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Servitù, censo, livello, usi civici .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità pregiudizievoli.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Normativa urbanistica.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Regolarità edilizia.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Vincoli od oneri condominiali .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riserve e particolarità da segnalare .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>Lotto Unico</b> .....	Errore. Il segnalibro non è definito.

## INCARICO

---

Con provvedimento giudiziale del 08/01/2026, il sottoscritto **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Capannori (LU) - Via Cortinella, 2/T

## DESCRIZIONE

---

Abitazione costituente la porzione Est di villetta bifamiliare, elevata al solo piano terreno e corredata da terreno di resede esclusiva.

Si compone di piccolo porticato antistante un ampio vano ingresso-soggiorno, cucina avente accesso anche dall'esterno tramite altro porticato, disimpegno, n. 2 servizi igienici, n. 3 camere ed un garage con locale tecnico, adiacenti l'altra unità immobiliare. Esternamente è presente un piccolo vano tecnico per la caldaia in aderenza al lato Est.

Corredata dai diritti di 1/6 su area urbana pertinenziale destinata a viabilità e parcheggio.

Vi si accede dalla via pubblica denominata Via Cortinella n. 2T attraverso l'area comune di cui sopra.

Risulta attualmente occupata con contratto di locazione ultranovennale non opponibile alla procedura.

Il fabbricato è stato edificato a seguito di Progetto Unitario ed Atto d'obbligo, allegato, in base al quale le aree ad uso pubblico individuate nel progetto saranno cedute gratuitamente al Comune a richiesta di quest'ultimo qualora ne ravvisasse la necessità.

Si precisa che:

*"Gli acquirenti dichiarano di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 10 gennaio 2008 n.135252/15214 di repertorio del Notaio Gaetano Raspini di Lucca, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".*

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.

## CONFINI

---

L'unità immobiliare costituita dall'abitazione, il garage ed il terreno di resede esclusiva confinano nel complesso con altri beni identificati in Catasto nel medesimo foglio dai mapp. 2726, 1325, 1326, 1327, 840, 1943 nonché con la porzione adiacente della villetta bifamiliare identificata in catasto dai subb. 1 e 2 della medesima particella, salvo se altri o meglio di fatto.

Il terreno destinato a viabilità e parcheggio comuni confina con via pubblica, altri immobili distinti dai mapp. 1391, 820, 2826, 2724, 2726, 2828, 2723, 823, salvo se altri o meglio di fatto.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	2828	3		A3	4	7,5		596,51 €		
	32	2828	4		C6	5	23		61,77 €		

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	2721			F/1		546		--		
	32	2722			F/1		413		--		
	32	2725			F/1		98		--		

### **Corrispondenza catastale**

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

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto di esecuzione appartiene a:

- **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Non è necessario esprimere parere di comoda divisibilità.

Il debitore risulta di stato civile libero (vedasi certificato di stato civile allegato).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie vani utili (SEL)		123,00 mq	1	123,00 mq		Terra
Autorimessa e locali tecnici		24,00 mq	0,5	12,00 mq		Terra
Porticati		12,00 mq	0,3	3,60 mq		Terra
Resede		490,00 mq	0,1	49,00 mq		Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>187,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>187,60 mq</b>		

La superficie esterna lorda (SEL) è stata determinata con metodo CAD.

## PRECISAZIONI

---

### SPESE DI GESTIONE E VARIE:

1) Le spese di gestione, ove si tratti di beni non facenti parte di condominio, non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.

2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva poiché, nel caso delle ipoteche, direttamente correlate al valore dell'immobile liberato, ossia in base al prezzo di aggiudicazione.

3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare che nella maggior parte dei casi vi è la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e

pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini esclusivamente orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

4) In relazione alla mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da evidenziare che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di successivo trasferimento di diritti dell'immobile o locazione. In ogni caso allo stato non è possibile determinare un importo esatto degli oneri economici necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.

5) Anche per quanto attiene gli oneri dell'aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali. Pertanto, relativamente ai punti 3, 4 e 5 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Amministrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili.

## PATTI

---

Risulta un Atto d'Obbligo mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata, a favore del Comune di Capannori e stipulato in data 10/01/2008 rep. 135252/15214 ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini di Lucca, registrato ivi in data 17/01/2008 al n. 752 e trascritto ivi in data 18/01/2008 al n. 712 di formalità. Gravante sulle particelle catastali originanti gli attuali identificativi.

L'atto prevede la cessione gratuita di alcune aree al Comune ove ne ravvisi la necessità ed in particolare:

"...per la realizzazione delle aree ad uso pubblico in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, secondo le previsioni degli elaborati grafici e descrittivi di cui la Progetto Unitario e alle prescrizioni in esso contenute, recante i seguenti vincoli:

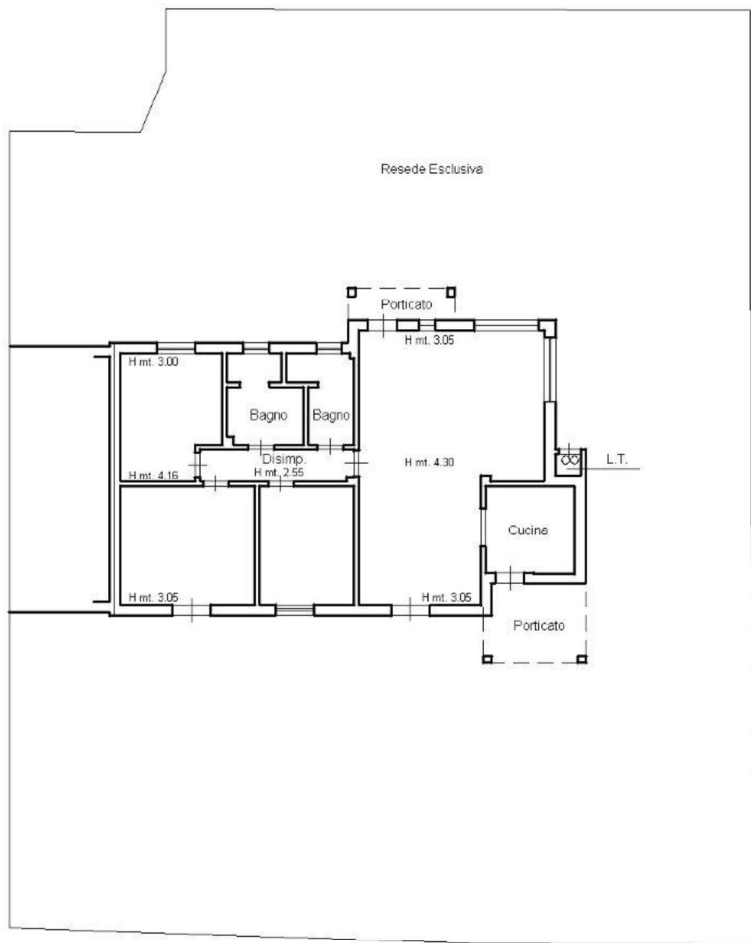
*"Le aree ad uso pubblico, con le relative opere di mitigazione degli effetti ambientali, previste negli elaborati grafici del Progetto Unitario e meglio individuate nella "Tav. 4" allegata al Progetto stesso saranno cedute gratuitamente al Comune di Capannori a richiesta di quest'ultimo, qualora il Comune ne ravvisasse l'opportunità per necessità di interesse collettivo.*

*La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree ad uso pubblico è a carico dei Richiedenti fino all'eventuale cessione al Comune. I Richiedenti garantiscono il libero accesso a chiunque e l'uso pubblico delle aree medesime. Negli eventuali atti di trasferimento delle aree facenti parte del Progetto Unitario dovrà essere inserita la clausola seguente da riportare nella nota di trascrizione: "Gli acquirenti dichiarano di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 10 gennaio 2008 n.135252/15214 di repertorio del Notaio Gaetano Raspini di Lucca, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".*

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Lucca**

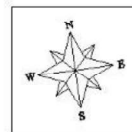
Dichiarazione protocollo n. LU0163789 del 17/10/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Capannori	
Via Cortinella (marlia) civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Meschi Nicola
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 32	Prov. Lucca
Particella: 2828	N. 1560
Subalterno: 3	

Scheda n. 1      Scala 1: 200



Piano Terreno

scala 1 : 200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2026 - Comune di CAPANNORI(B648) - < Foglio 32 - Particella 2828 - Subalterno 3 >  
VIA CORTINELLA n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Lucca**

Dichiarazione protocollo n. LU0163789 del 17/10/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Capannori

Via Cortinella (marlia)

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 32  
Particella: 2828  
Subalterno: 4

Compilata da:  
Meschi Nicola

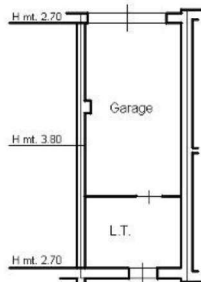
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Lucca

N. 1560

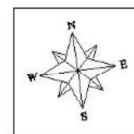
Scheda n. 1

Scala 1:200



Piano Terreno

scala 1 : 200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2026 - Comune di CAPANNORI(B648) - < Foglio 32 - Particella 2828 - Subalterno 4 >  
VIA CORTINELLA n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 03/02/2026 - n. T161050 - Richiedente: VNGDNL61M26D969S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



*(gli elaborati grafici sono fuori scala)*

## STATO CONSERVATIVO

---

In generale l'immobile si presenta in buono stato conservativo ad eccezione di una diffusa infiltrazione di acqua che si manifesta nella parete perimetrale del soggiorno-ingresso, con ogni probabilità riconducibile ad una non perfetta coibentazione della fioriera esterna.

## PARTI COMUNI

---

Area Urbana destinata a viabilità di accesso e parcheggio dei veicoli, sulla quale l'abitazione in esame vanta i diritti di 1/6. L'area è soggetta a cessione gratuita a favore del Comune ove lo stesso ne ravvisi la necessità.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile è stato costruito con criterio di unitarietà con altre unità immobiliari del medesimo comparto edilizio, nell'ambito di Progetto Unitario 40/2006, ragione per cui esistono reciproche servitù di distanza, impianti ecc. che restano involgenti i beni di cui trattasi.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di fabbricato con struttura mista di muratura in laterizio e cemento armato.

Il tutto intonacato a civile, con tetto a falde coperte con laterizi di tipo "portoghesi".

Infissi esterni in legno dotati di vetro-camera con persiane all'esterno.

Infissi interni in legno laccato.

Pavimenti in grès ceramico di grande formato.

Sanitari di pregio con dotazione completa.

Impianto di aspirazione centralizzata.

Impianto solare termico con accumulo.

Riscaldamento sottopavimento.

Impianto di irrigazione del giardino.

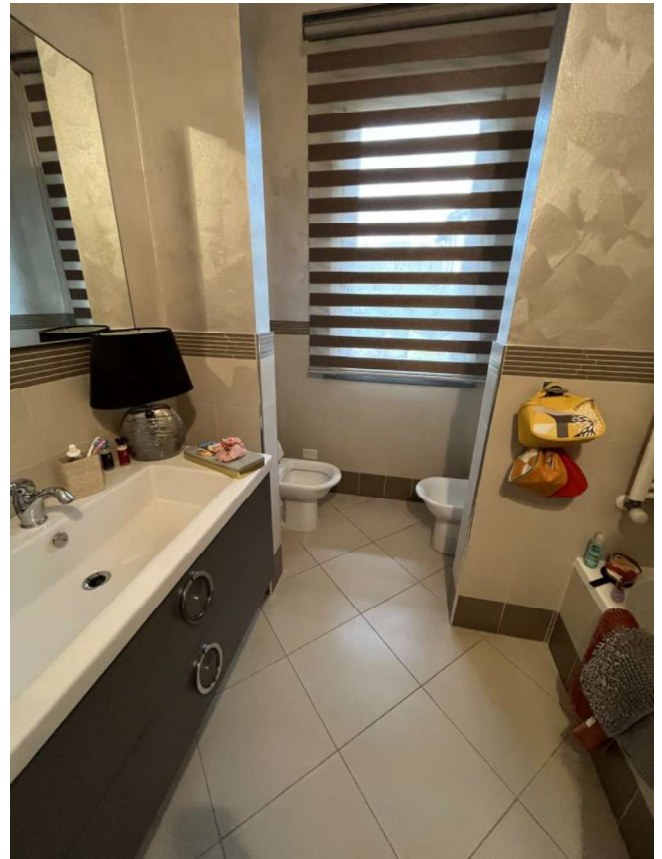
L'abitazione è collegata alle reti di acquedotto, energia elettrica, fognatura e gas metano.

La recinzione è in muratura con sovrastante ringhiera in acciaio zincato.

L'area comune destinata a viabilità è completamente pavimentata con tozzetti di cls autobloccanti

L'unità immobiliare è in classe energetica "C" come risulta da Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. allegato all'atto di acquisto.





## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

**CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** a mezzo scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Vittorio Gaddi di Lucca in data 05/12/2023 ai nn. di rep. 68633 e racc. 18496, trascritto a Lucca in data 06/12/2023 ai nn. 15791 part. e 20888 gen. .

A favore di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** - e residente in **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***.

Durata locazione anni 15 dal 05/12/2023 al 05/12/2038 con primo rinnovo automatico di ulteriori anni 4 salvo casi di diniego per le sole fattispecie di cui all'art. 3 L. 431/98.

Canone di locazione €. 9.600,00 annui in rate mensili anticipate da €. 800,00 cadauna.

Contratto soggetto a cedolare secca e non applicabilità rivalutazione ISTAT per espressa pattuizione.

**In ossequio al dispositivo emesso della G.E. in data 21/04/2026 si procede alla ulteriore verifica del canone di locazione facendo riferimento alla data di pignoramento e considerando l'ampiezza dell'immobile di mq. 187,60.**

Come parametro di riferimento del canone si è adottato il limite massimo indicato dall'Accordo Territoriale siglato dal Comune di Capannori e le Organizzazioni di Categoria della proprietà edilizia in data 01/07/2021.

Zona commerciale: (Marlia Foglio 32)  
Abitazione in villetta di nuova costruzione:  
Superficie:  
Valore Locazione mensile:

ZONA 1  
Tipologia A  
Commerciale  
massimo €. 7,00 €/mq

Canone:

Lo scrivente, considerata la recente costruzione del fabbricato e le sue caratteristiche costruttive, la tipologia e la dotazione di impianti, ritiene corretto, ai fini della presente valutazione, applicare il parametro massimo previsto dall'Accordo Territoriale.

In cifre:

Canone massimo:	7,00 €/mq.
Superficie di calcolo	mq. 187,60

€/mq. 7,00 x 187,60 mq. = €. 1.313,20 (canone mensile al 01/07/2021)

Canone aggiornato:

Si procede all'aggiornamento ISTAT del canone indicato dall'Accordo Territoriale dalla data dello stesso fino a quello del pignoramento:

Capitale Iniziale:	€ 1.313,20
Data Accordo territoriale:	01/07/2021
Data Trascrizione Pignoramento:	01/09/2025
Rivalutazione ISTAT	75 %
Indice Istat utilizzato:	FOI generale
Indice alla Decorrenza:	104,2
Indice alla Scadenza:	121,7
Raccordo Indici:	1
Coefficiente di Rivalutazione:	1,168
Totale rivalutazione al 75%:	€ 165,46
Canone rivalutato al 75% (s.e.o)	€ 1.478,66

## Conclusioni

In base al ricalcolo eseguito si deve concludere che il contratto di locazione di cui si tratta non sia opponibile alla procedura e possa essere considerato “vile” ai sensi e per gli effetti dell’art. 2923 c.c..

Infatti:

Canone attualmente versato €. 800,00 mensili

**1.478,66 – (1.478,66 : 3) = 985,77 maggiore del canone versato.**

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Pervenne (con gli identificativi attuali) nel debitore per compravendita ai rogiti Notaio Gaetano RASPINI di Lucca in data 26/01/2018 rep. 144139 racc. 21715 trascritto a Lucca il 29/01/2018 al n. 1175 di formalità, per potere di

- **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e**
- **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.**

In precedenza pervenne come in appresso specificato:

- Con i medesimi identificativi catastali per atto Notaio Domenico DE GRAZIE di Pistoia in data 01/12/2011 rep. 38009 racc. 2594 trascritto a Lucca il 06/12/2011 al n. 12474 di formalità.  
Pervenne a:
  - **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.**
- Ancora con gli attuali identificativi catastali, per atto Notaio Gaetano RASPINI di Lucca in data 10/01/2008 rep. 135250 racc. 15212 trascritto a Lucca il 17/01/2008 al n. 678 di formalità.  
Pervenne a
  - **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per 2/4)**
  - **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per 1/4)**
  - **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per 1/4).**
- Relativamente agli ex mapp. 819 e mapp. 1220, per atto Notaio Alberto GIOVANNINI di Lucca in data 23/02/1972 rep. 35521 trascritto il 01/03/1972 al n. 1410 di formalità.  
Pervenne a
  - **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- Relativamente agli ex mapp. 818 e mapp. 1220 per successione a titolo particolare di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** regolata da testamento olografo reso pubblico ai rogiti del notaio Francesco DE STEFANO di Lucca in data 31/10/2002 n. 24051 trascritto il 06/11/2002 al n. 12786 di formalità come da Dichiarazione di Successione **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Pervenne a

- **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- Relativamente all'ex mapp. 1219 per successione di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, apertasi il 25/10/1988 in data 31/10/2002 come da Dichiarazione di Successione **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** trascritta il 20/06/1989 al n. 6867 di formalità  
Pervenne a
- **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 03/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **ISCRIZIONE DEL 29/01/2018 nn. 157 part e 1561 gen. – IPOTECA VOLONTARIA** derivante da atto di mutuo fondiario per €. 600.000,00 di cui €. 300.000,00 in linea capitale. Durata anni 25.  
A favore **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
Contro **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
GRAVA unicamente sui beni descritti in catasto nel Fg. 32 dai mapp. 2828 subb. 3 e 4.
2. **TRASCRIZIONE DEL 01/09/2025 nn. 11139 part e 14732 gen. – PIGNORAMENTO** derivante da atto del Tribunale di Lucca – UNEP rep. 3260/2025 del 26/07/2025.  
A favore **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***.  
Contro **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
GRAVA su tutti i beni di cui alla presente perizia.

### **Oneri di cancellazione**

Non è stato possibile quantificare gli oneri di cancellazione poiché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione del bene, attualmente non determinato.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area in cui è collocato il fabbricato di cui si tratta è inserita in zona urbanistica "aree a prevalente destinazione residenziale" regolata dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione ed è stata oggetto di Progetto Unitario n. 40 del 2006 e successivo atto d'obbligo.

Si riporta un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione:

Art. 20 Aree a prevalente destinazione residenziale. Sono quelle zone urbane consolidate, di recente formazione, per le quali si prevedono ristrutturazioni, ampliamenti e nuove costruzioni al fine di integrare e ricucire la maglia urbana e di migliorare la qualità urbana e la dotazione di servizi, sono assimilate alle zone B del D.M.1444/68. All'interno di tali aree sono compresi anche immobili di antica formazione che sono stati oggetto di una completa ristrutturazione che ne ha alterato irreversibilmente le sue caratteristiche originarie. La destinazione ammessa è quella residenziale ma sono consentite, per gli edifici esistenti, anche attività destinate a servizi di cui all'art. 5 punti 1-2-3-4, che non siano incompatibili con la destinazione residenziale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Ai fini del d.P.R. n. 380 del 2001 e della l. n. 47 del 1985, e s.m.i. si riferisce:

- che l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzato in esecuzione e conformità del Permesso di Costruire n.P10/0012 del 19/01/2010 avente ad oggetto la "realizzazione di villetta bifamiliare in ottemperanza al Progetto Unitario n.40/2006 approvato con Determinazione Dirigenziale n.1650 del 30 novembre 2007" e del Permesso di Costruire n. P10/0280V rilasciato il 21 febbraio 2011 avente ad oggetto "Variante al P.C. n. P10/0012 per modifiche planivolumetriche";

- che i lavori sono iniziati il 13/09/2010 come da comunicazione depositata in comune in data 08/09/2010 prot. 58117 ed ultimati, per la porzione in esame, in data 19 ottobre 2011 come da comunicazione depositata in comune in data 20/10/2011 prot. 68280.

- che ai sensi dell'art.86 comma 3° della L.R.T. n.1/2005 è stata presentata al Comune di Capannori in data 03/11/2011 l'attestazione di abitabilità protocollo n. 72165;

Inoltre, relativamente alla recinzione, si precisa che la stessa è stata realizzata in esecuzione dei seguenti titoli:

- denuncia di inizio attività protocollo n. D08/0941 del 7 ottobre 2008 avente ad oggetto "realizzazione di recinzioni a delimitazione lotti di terreno facenti parte del Progetto Unitario n. 40/2006"

- inizio lavori in data 30/10/2008 come da comunicazione prot. n. 72351 del 28/10/2008 ed ultimati in data 1° luglio 2010 come risulta da comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità presentate in data 09/07/2010 al n. 45813 di prot. del Comune di Capannori protocollo n. 45813.

- Permesso di Costruire n.P08/0014 del 2 aprile 2008 avente ad oggetto la "realizzazione di opere di uso pubblico, in ottemperanza al Progetto Unitario n.40/2006 approvato con Determinazione Dirigenziale n.1650 del 30 novembre 2007" e del Permesso di Costruire n. P10/0015V del 22 marzo 2010 avente ad oggetto "Variante al P.C. n.P08/0014 - realizzazione di opere di uso pubblico, in ottemperanza al Progetto Unitario n.40/2006 approvato con Determinazione Dirigenziale n.1650 del 30 novembre 2007";

- che i lavori sono stati ultimati in data 29 marzo 2010 come risulta da comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità depositate in data 13 aprile 2010 al prot. n. 23845 del Comune di Capannori.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi ed i disegni allegati ai titoli abilitativi dianzi elencati non emergono differenze eccedenti le tolleranze previste dall'attuale normativa vigente.

Non sono presenti vincoli ad eccezione di quelli urbanistici, territoriali nonché quelli derivanti da citato atto d'obbligo edilizio.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sussistono vincoli derivanti dalla gestione e manutenzione dell'area comune destinata a viabilità e parcheggio. In particolare risulta un Atto d'Obbligo mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata, a favore del Comune di Capannori e stipulato in data 10/01/2008 rep. 135252/15214 ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini di Lucca, registrato ivi in data 17/01/2008 al n. 752 e trascritto ivi in data 18/01/2008 al n. 712 di formalità.

L'atto prevede la cessione gratuita di alcune aree al Comune ove ne ravvisi la necessità.

## 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) - Via Cortinella, 2/T  
Abitazione costituente la porzione Est di villetta bifamiliare, elevata al solo piano terreno e corredata da terreno di resede esclusiva.  
Si compone di piccolo porticato antistante un ampio vano ingresso-soggiorno, cucina avente accesso anche dall'esterno tramite altro porticato, disimpegno, n. 2 servizi igienici, n. 3 camere ed un garage con locale tecnico, adiacenti l'altra unità immobiliare. Esternamente è presenta un piccolo vano tecnico per la caldaia in aderenza al lato Est.  
Corredata dai diritti di 1/6 su area urbana pertinenziale destinata a viabilità e parcheggio.

Vi si accede dalla via pubblica denominata Via Cortinella n. 2T attraverso l'area comune di cui sopra.

Risulta attualmente occupata con contratto di locazione ultranovennale non opponibile alla procedura.

Il fabbricato è stato edificato a seguito di Progetto Unitario ed Atto d'obbligo, allegato, in base al quale le aree ad uso pubblico individuate nel progetto saranno cedute gratuitamente al Comune a richiesta di quest'ultimo qualora ne ravvisasse la necessità.

Si precisa che:

*“Gli acquirenti dichiarano di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 10 gennaio 2008 n.135252/15214 di repertorio del Notaio Gaetano Raspini di Lucca, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali”.*

- Il tutto censito in Catasto come segue:

Per l'intero:

- **Fg. 32 mapp. 2828 sub. 3** Categ. A/3 cl. 4 vani 7,5 Sup. Totale mq 147 R.C. € 596,51;
- **Fg. 32 mapp. 2828 sub. 4** Categ. C/6 cl. 5 mq. 23 Sup. Totale mq 28 R.C. € 61,77;

e per i diritti di 1/6:

- **Fg. 32 mapp. 2721** Categ. F/1 mq. 546 esente da rendita;
- **Fg. 32 mapp. 2722** Categ. F/1 mq. 413 esente da rendita;
- **Fg. 32 mapp. 2725** Categ. F/1 mq. 98 esente da rendita.

## CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La valutazione è stata effettuata col metodo del Market Comparison Approach - MCA, che consente di stimare il valore di un immobile applicando il principio secondo cui "il mercato determinerà il valore del bene da stimare (subject) così come ha determinato il valore degli immobili simili presi a confronto (comparables)" traendo il dato immobiliare da contratti perfezionati in tempi recenti e relativi ad immobili con caratteristiche dello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il più probabile valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Dal raffronto tra i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in base ai prezzi marginali delle singole caratteristiche, in modo da trasformare i comparables nel subject ed ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Andamento del mercato di zona:

Seguono tabelle di valutazione con metodo M.C.A.:

### Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Lammari, Lunata, Marlia

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Lammari, Lunata, Marlia, sia in vendita sia in affitto.



## TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI

	SOGGETTO DI STIMA	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2
	villetta bifamiliare sito in Via Cortinella 2/T	villetta singola sito in Via Cortinella 12	villetta bifamiliare sito in Via Paolinelli 58/C
	?	300.000,00 €	330.000,00 €
DATA VALUTAZIONE/VENDITA	20/03/2026	28/05/2020	26/06/2023
Differenza [mesi]	0	69	32
ANDAMENTO DI MERCATO	RIVALUTAZIONE	=	2,90%
<b>SUPERFICI</b>	<b>REALE    COMMERCIALE</b>	<b>REALE    COMMERCIALE</b>	<b>REALE    COMMERCIALE</b>
Superficie principale	123,00    123,00	154,00    154,00	138,00    138,00
Mansarde	0,00    0,00	0,00    0,00	0,00    0,00
Cantine	0,00    0,00	51,00    25,50	0,00    0,00
Posto auto coperto	0,00    0,00	0,00    0,00	0,00    0,00
Balcone con vista	0,00    0,00	0,00    0,00	0,00    0,00
Balcone senza vista	0,00    0,00	0,00    0,00	2,00    0,50
Portico	12,00    3,60	14,00    4,20	8,00    2,40
Garage/Autorimessa	24,00    12,00	0,00    0,00	16,00    8,00
Resede esclusiva	490,00    36,90	670,00    61,50	300,00    0,00
<b>SUP COMMERCIALE</b>	[mq] <b>138,60</b>	<b>183,70</b>	<b>148,90</b>
Superficie Esterna	50,00	100,00	60,00
<b>CARATTERISTICHE QUANTITATIVE</b>			
N. Vani catastali	7,5	9,5	6,5
Servizi Igienici	2	2	1
Livello di piano	0	0	0
Ascensore	0	0	0
Stato Manutenzione	5	2	5
Situazione tecnico amministrativa	6	2	5
Situazione impianti	6	2	5
Consumo energetico	0	0	0

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice Mercantile / formula	Prezzi Marginali		
			Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
DATA		P* s/12	- 725,00€	- 797,50€	- 918,33€
Superficie principale	1.223,49€	100%	1.223,49€	1.223,49€	1.223,49€
Mansarde	1.223,49€	80%	978,79€	978,79€	978,79€
Cantine	1.223,49€	50%	611,75€	611,75€	611,75€
Posto auto scoperto	1.223,49€	25%	305,87€	305,87€	305,87€
Posto auto coperto	1.223,49€	30%	367,05€	367,05€	367,05€
Balcone con vista	1.223,49€	30%	367,05€	367,05€	367,05€
Balcone senza vista	1.223,49€	25%	305,87€	305,87€	305,87€
Terrazza	1.223,49€	35%	428,22€	428,22€	428,22€
Tettoia	1.223,49€	30%	367,05€	367,05€	367,05€
Portico	1.223,49€	30%	367,05€	367,05€	367,05€
Verande	1.223,49€	70%	856,44€	856,44€	856,44€
Taverna	1.223,49€	60%	734,09€	734,09€	734,09€
Soffitta	1.223,49€	25%	305,87€	305,87€	305,87€
Scale esterne esclusive/Ballatoi	1.223,49€	15%	183,52€	183,52€	183,52€
Garage/ Autorimessa	1.223,49€	50%	611,75€	611,75€	611,75€
Locali con altezze ridotte	1.223,49€	80%	978,79€	978,79€	978,79€
Accessori diretti	1.223,49€	40%	489,40€	489,40€	489,40€
Accessori indiretti	1.223,49€	35%	428,22€	428,22€	428,22€
...	1.223,49€	0%	- €	- €	- €
Resede esclusiva	1.223,49€	10%	122,35€	122,35€	122,35€
N. Vani catastali	10.000,00€	1	10.000,00€	10.000,00€	10.000,00€
Servizi Igienici	15.000,00€	$Cx(1 - t/n)$	2.142,86€	6.428,57€	10.714,29€
Livello di piano	SOGG >= COMP	P* L	3.000,00€	3.300,00€	3.800,00€
	SOGG < COMP	$P* L/(1+L)$	2.970,30€	3.267,33€	3.762,38€
Stato Manutenzione	da 1-2		30.000,00€	30.000,00€	30.000,00€
	da 2-3		30.000,00€	30.000,00€	30.000,00€
	da 3-4		30.000,00€	30.000,00€	30.000,00€
	da 4-5		30.000,00€	30.000,00€	30.000,00€
	da 5-6		30.000,00€	30.000,00€	30.000,00€
Situazione tecnico amministrativa	da 1-2		5.000,00€	5.000,00€	5.000,00€
	da 2-3		5.000,00€	5.000,00€	5.000,00€
	da 3-4		5.000,00€	5.000,00€	5.000,00€
	da 4-5		5.000,00€	5.000,00€	5.000,00€
	da 5-6		5.000,00€	5.000,00€	5.000,00€
Situazione impianti	da 1-2		10.000,00€	10.000,00€	10.000,00€
	da 2-3		10.000,00€	10.000,00€	10.000,00€
	da 3-4		10.000,00€	10.000,00€	10.000,00€
	da 4-5		10.000,00€	10.000,00€	10.000,00€
	da 5-6		10.000,00€	10.000,00€	10.000,00€

<b>TABELLA DI CORREZIONE DEI PREZZI DEI COMPARABILI</b>			
<b>Caratteristica</b>	<b>Prezzi Marginali</b>		
	<b>Comparabile 1</b>		<b>Comparabile 2</b>
<b>PREZZO DI VENDITA</b>	<b>300.000,00 €</b>		<b>330.000,00 €</b>
DATA	50.025,00 €		25.520,00 €
Superficie principale	- 37.928,22 €		- 18.352,37 €
Mansarde	- €		- €
Cantine	- 31.199,02 €		- €
Posto auto scoperto	- €		- €
Posto auto coperto	- €		- €
Balcone con vista	- €		- €
Balcone senza vista	- €		- 611,75 €
Terrazza	- €		- €
Tettoia	- €		- €
Portico	- 734,09 €		1.468,19 €
Verande	- €		- €
Taverna	- €		- €
Soffitta	- €		- €
Scale esterne esclusive/Ballatoi	- €		- €
Garage/ Autorimessa	14.681,89 €		4.893,96 €
Locali con altezze ridotte	- €		- €
Accessori diretti	- €		- €
Accessori indiretti	- €		- €
...	- €		- €
Resede esclusiva	- 22.022,84 €		23.246,33 €
N. Vani catastali	- 20.000,00 €		10.000,00 €
Servizi Igienici	- €		6.428,57 €
Livello di piano	- €		- €
	90.000,00 €		- €
			- €
Stato Manutenzione			- €
			- €
			- €
	20.000,00 €		5.000,00 €
			- €
Situazione tecnico amministrativa			- €
			- €
			- €
	40.000,00 €		10.000,00 €
			- €
Situazione impianti			- €
			- €
			- €
Consumo energetico			- €
<b>PREZZI "CORRETTI"</b>	<b>402.822,72 €</b>		<b>397.592,94 €</b>

RICONCILIAZIONE				
Divergenza Prezzi "Corretti"	1%	<	5% (DIVERGENZA MASSIMA)	VERIFICA SUPERATA I V
				PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO I V
MEDIA DEI PREZZI "CORRETTI"	400.207,83 €		ARROTONDAMENTO	<b>400.000,00 €</b>

**Valore di stima: € 400.000,00**

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia contro vizi occulti ed altri difetti	15,00	%

**Valore a base d'asta: € 340.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

LIMITI ED ASSUNZIONI: In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso.

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

- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo. Dall'esame visivo dei luoghi non si sono evidenziate lesioni che eccedano il normale stato d'uso in relazione alla vetustà dell'immobile così come non si è evidenziata la presenza di materiali che possano far supporre la presenza di fibre di asbesto o di rifiuti pericolosi o nocivi.
- Non sono state eseguite indagini demolitive, analisi o saggi ispettivi relativi alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.

- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti come neppure sono state rilevate le distanze di tubazioni, cavidotti, canne fumarie e fossi dalle proprietà confinanti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

**INOLTRE:**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le

decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione. Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

-----

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 19/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

**Bene N° 1** - Villetta ubicata a Capannori (LU) - Via Cortinella, 2/T

Abitazione costituente la porzione Est di villetta bifamiliare, elevata al solo piano terreno e corredata da terreno di resede esclusiva.

Si compone di piccolo porticato antistante un ampio vano ingresso-soggiorno, cucina avente accesso anche dall'esterno tramite altro porticato, disimpegno, n. 2 servizi igienici, n. 3 camere ed un garage con locale tecnico, adiacenti l'altra unità immobiliare. Esternamente è presenta un piccolo vano tecnico per la caldaia in aderenza al lato Est.

Corredata dai diritti di 1/6 su area urbana pertinenziale destinata a viabilità e parcheggio.

Vi si accede dalla via pubblica denominata Via Cortinella n. 2T attraverso l'area comune di cui sopra.

Risulta attualmente occupata con contratto di locazione ultranovennale non opponibile alla procedura.

Il fabbricato è stato edificato a seguito di Progetto Unitario ed Atto d'obbligo, allegato, in base al quale le aree ad uso pubblico individuate nel progetto saranno cedute gratuitamente al Comune a richiesta di quest'ultimo qualora ne ravvisasse la necessità.

Si precisa che:

*"Gli acquirenti dichiarano di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 10 gennaio 2008 n.135252/15214 di repertorio del Notaio Gaetano Raspini di Lucca, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".*

Il tutto censito in Catasto come segue:

Per l'intero:

- **Fg. 32 mapp. 2828 sub. 3** Categ. A/3 cl. 4 vani 7,5 Sup. Totale mq 147 R.C. € 596,51;
- **Fg. 32 mapp. 2828 sub. 4** Categ. C/6 cl. 5 mq. 23 Sup. Totale mq 28 R.C. € 61,77;

e per i diritti di 1/6:

- **Fg. 32 mapp. 2721** Categ. F/1 mq. 546 esente da rendita;
- **Fg. 32 mapp. 2722** Categ. F/1 mq. 413 esente da rendita;
- **Fg. 32 mapp. 2725** Categ. F/1 mq. 98 esente da rendita.

Destinazione urbanistica:

L'area in cui è collocato il fabbricato di cui si tratta è inserita in zona urbanistica "aree a prevalente destinazione residenziale" regolata dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione ed è stata oggetto di Progetto Unitario n. 40 del 2006 e successivo atto d'obbligo

**Prezzo base d'asta: € 400.000,00**