
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rovai David, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - Colle di Compito - Via di Tiglio, 777, 55062, piano T-1-2	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2025 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 165.750,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24

INCARICO

All'udienza del 15/01/2026, il sottoscritto Geom. Rovai David, con studio in Via Carlo Del Prete, 81 - 55012 - Capannori (LU), email davidrovai@virgilio.it, PEC david.rovai@geopec.it, Tel. 3389251459, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - Colle di Compito - Via di Tiglio, 777, 55062, piano T-1-2

DESCRIZIONE

I diritti di piena ed esclusiva proprietà, per la quota pari all'intero (1/1), su fabbricato ad uso civile abitazione semi-indipendente, disposto da terra a tetto, libero su due lati e parzialmente sugli altri due.

L'immobile si sviluppa su tre livelli — piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto — collegati internamente tramite scale.

La proprietà è corredata da una modesta resede esclusiva pertinenziale, in parte pavimentata in cemento ed in parte a verde, nonché da locali di sgombero esterni e da un box in lamiera posto poco discosto dal fabbricato principale.

Il fabbricato principale, nello stato di fatto, risulta utilizzato come due unità abitative autonome, rispettivamente poste al piano terra e al piano primo, ciascuna dotata di propria organizzazione funzionale. Tuttavia, in considerazione della pendenza della pratica di Condono Edilizio relativa al frazionamento dell'immobile in due unità abitative e del mancato perfezionamento del conseguente frazionamento catastale, il fabbricato risulta tutt'oggi censito e legittimato come unica abitazione di tipo unifamiliare.

Il piano terra, di fatto adibito ad appartamento indipendente, presenta un'altezza utile interna di ml. 2,46 e si compone di un ampio vano ingresso/tinello, cucina, sala, servizio igienico, ripostiglio sottoscala e camera, oltre a piccolo ripostiglio verandato al quale si accede solo dall'esterno. Sul lato nord-est, in aderenza al corpo principale, si sviluppa ulteriore volume ad un solo piano fuori terra destinato a ripostigli, w.c. e locali di sgombero, con altezze variabili tra m 2,40 e m 3,00, accessibili dalla resede esclusiva esterna. Poco discosto è presente un box in lamiera ad uso ripostiglio/rimessa con altezza utile interna variabile da ml. 2,05 a ml. 2,40.

Il piano primo, anch'esso destinato a civile abitazione, presenta un'altezza interna maggiore (ml. 3,00) rispetto al piano terra ed è composto da disimpegno, sala, cucina, servizio igienico e due camere. Il piano è servito da due terrazzi: uno prospiciente il fronte strada e uno posto sul retro.

Il piano sottotetto è costituito da due ampi vani ad uso soffitta. Le altezze interne risultano fortemente condizionate dalla pendenza delle falde del tetto, con altezza massima al colmo pari a m 1,90 circa e minima in gronda pari a m 0,83 circa; tali spazi si configurano pertanto come locali esclusivamente accessori e non abitabili.

La proprietà dispone inoltre di una resede esclusiva, parzialmente pavimentata, delimitata da recinzione su muretto in pietra e/o mattoni oppure da precaria rete elettrosaldata. L'accesso alla proprietà privata avviene esclusivamente per mezzo di cancello pedonale inserito nella recinzione prospiciente Via di Tiglio, con immissione diretta nella resede pertinenziale ad uso esclusivo. E' inoltre presente un secondo accesso pedonale ubicato lungo la porzione di resede esclusiva sul lato sud, affacciata su un piccolo slargo destinato alle operazioni di ingresso e manovra, ricadente su porzione del mappale 233 sub.2, costituente residuo di più ampia consistenza immobiliare di parte eseguita ma non oggetto del presente Procedimento Esecutivo.

Lo scrivente evidenzia che il compendio immobiliare in oggetto risulta privo di accesso carrabile diretto nonché di aree destinate a parcheggio pertinenziale. Si rileva, inoltre, una scarsa disponibilità di posti auto pubblici

nelle immediate vicinanze dell'immobile.

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.

Regime impositivo della vendita:

Poiché il compendio immobiliare pignorato risulta di proprietà di soggetti privati e la vendita non è soggetta ad IVA, il trasferimento conseguente all'aggiudicazione sarà assoggettato ad imposta di registro, nonché alle imposte ipotecaria e catastale, oltre accessori di legge, nelle misure previste dalla normativa vigente.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - Colle di Compito - Via di Tiglio, 777, 55062, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Esaminando la documentazione ipocatastale agli atti, risulta presente la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma dell'Avv. Francesca Parenti, Notaio in Roma del 06/11/2025;

Lo scrivente ha pertanto provveduto ad acquisire copia del titolo di provenienza negli Esecutati che nello specifico trattasi di Dichiarazione di Successione Testamentaria per decesso del signor **** Omissis **** apertasi in data 17/02/2015 a favore degli Esecutati **** Omissis ****

**** ## padre degli Esecutati, per la quota pari ad 1/1 del diritto di abitazione.

Oltre a ciò, lo scrivente ha provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie per soggetto al nominativo dell'Esecutata oltre che per immobile senza riscontrare ulteriori formalità oltre a quelle già indicate nella documentazione ipocatastale agli atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

L'Esperto precisa inoltre che il diritto di abitazione, quale diritto reale di godimento costituito a favore del Sig. **** Omissis ****, risulta costituito e trascritto in epoca successiva all'iscrizione ipotecaria gravante sull'immobile in esame. In applicazione del principio della priorità delle trascrizioni e delle iscrizioni, tale diritto non è opponibile al creditore ipotecario procedente né alla procedura esecutiva.

Ne consegue che il compendio immobiliare viene posto in vendita nell'ambito della presente procedura quale piena ed esclusiva proprietà, libero dal suddetto diritto di abitazione, che dovrà ritenersi inefficace nei confronti dell'aggiudicatario.

Dalle risultanze degli allegati Certificati richiesti presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Capannori e rilasciati allo scrivente in data 20/01/2026:

- l'Esecutato **** Omissis **** risulta di Stato Civile libero;

- l'Esecutata **** Omissis **** risulta di Stato Civile libero.

Dalle risultanze degli allegati Certificati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Capannori e rilasciati allo scrivente in data 20/01/2026:

- l'Esecutato **** Omissis ****;

- l'Esecutata **** Omissis ****.

CONFINI

Ad oggi, sulla scorta delle risultanze desumibili dalla banca dati catastale, la consistenza immobiliare oggetto della Procedura Esecutiva risulta confinare: a Nord con i mappali 234 e 1382; ad Est con il mappale 233 sub.2 (porzione residua di Parte Esecutata e non oggetto di Procedura Esecutiva); a Sud con il mappale 233 Sub. 2 (porzione residua di Parte Esecutata e non oggetto di Procedura Esecutiva) e ad Ovest con la Via di Tiglio.

Il tutto fatto salvo ogni migliore e più esatto accertamento dei confini, anche in relazione ad eventuali aggiornamenti catastali e/o risultanze di rilievi topografici.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Soffitta	76,00 mq	92,00 mq	0,25	23,00 mq	1,34 m	sottotetto
Abitazione	68,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	3,00 m	1
Cantina	72,00 mq	97,00 mq	0,60	58,20 mq	2,48 m	T
Terrazza	15,50 mq	15,50 mq	0,30	4,65 mq	0,00 m	1
Locale di deposito	47,00 mq	58,00 mq	0,35	20,30 mq	2,45 m	T
Resede esclusiva	175,00 mq	175,00 mq	0,10	17,50 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	214,65 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	214,65 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di stima, costituito da un edificio unifamiliare sviluppato ai piani terra e primo, oltre a piano sottotetto ad uso soffitta, risulta suscettibile di agevole divisione in natura, subordinatamente alla preventiva definizione della Domanda di Condonio Edilizio Prot. Gen. n. 1.863 dell'01/04/1986, già depositata presso il Comune di Capannori, finalizzata alla sanatoria del frazionamento dell'immobile in due distinte ed autonome unità immobiliari a destinazione residenziale, rispettivamente poste al piano terra e al piano primo con annessa soffitta, nonché alla regolarizzazione di ulteriori difformità e volumetrie. Tale configurazione distributiva risulta, peraltro, già attuata nello stato di fatto, poiché le porzioni immobiliari sono attualmente utilizzate separatamente dai debitori e si presentano autonomamente arredate e funzionalmente organizzate. La divisione potrà essere perfezionata mediante il successivo aggiornamento degli atti catastali, da eseguirsi tramite presentazione di idonea procedura DOCFA per il frazionamento e l'attribuzione di distinti identificativi catastali alle costituenti unità immobiliari.

Per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari;
- di calcolo: D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 158, Part. 233 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 0,07 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 158, Part. 233 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 0,07 Piano T-1
Dal 01/01/1994 al 17/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 158, Part. 233 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 135,93 Piano T-1
Dal 17/11/2009 al 24/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 158, Part. 233, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 13,5 Rendita € 808,77

		Piano T-1-2
Dal 24/09/2010 al 17/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 158, Part. 233, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 13,5 Rendita € 808,77 Piano T-1-2
Dal 17/02/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 158, Part. 233, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 13,5 Rendita € 808,77 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 23/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 158, Part. 233, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 13,5 Superficie catastale 256 mq Rendita € 808,77 Piano T-1-2
Dal 23/05/2018 al 18/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 158, Part. 233, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 13,5 Superficie catastale 256 mq Rendita € 808,77 Piano T-1-2
Dal 18/04/2019 al 02/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 158, Part. 233, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 13,5 Superficie catastale 256 mq Rendita € 808,77 Piano T-1-2

AL CATASTO FABBRICATI:

- Dal 18/04/2019 al 02/04/2026 - Variazione nel classamento del 18/04/2019 - pratica n. LU0026721 in atti dal 18/04/2019 per variazione di classamento (n. 5495.1/2019) per validazione del classamento e rendita proposti;
- Dal 23/05/2018 al 18/04/2019 - variazione del 23/05/2018 - pratica n. LU0037566 in atti dal 24/05/2018 per frazionamento e fusione (n. 9121.1/2018);
- Dal 09/11/2015 al 23/05/2018 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 24/09/2010 al 09/11/2015 - Variazione nel classamento del 24/09/2010 - pratica n. LU0172596 in atti dal 24/09/2010 per variazione nel classamento (n. 13017.1/2010);
- Dal 17/11/2009 al 24/09/2010 - Variazione del 17/11/2009 - pratica n. LU0200605 in atti dal 17/11/2009 per ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione (n. 16633.1/2009);
- Dal 01/01/1994 al 17/11/2009 - Variazione del quadro tariffario;
- Dal 01/01/1992 al 01/01/1994 - Variazione del quadro tariffario;
- Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 - Dall'impianto meccanografico.

AL CATASTO TERRENI:

- Dal 13/11/2009 al 02/04/2026 - Tipo Mappale del 13/11/2009 - pratica n. LU0196493 in atti dal 13/11/2009 presentato il 11/11/2009 (n. 196493.1/2009);
- Dal 27/12/1991 al 13/11/2009 - Tipo Mappale del 27/12/1991 - pratica n. 192196 in atti dal 15/09/2003 (n. 103973.1/1991)
- Dal 03/03/1975 al 27/12/1991 - Dall'impianto meccanografico.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	158	233	1		A3	2	13,5 vani	252 mq	808,77 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

AL CATASTO TERRENI:

Per quanto oggetto di Procedura Esecutiva è stata acquisita presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Lucca la mappa catastale relativa al Foglio 158 del Comune di Capannori.

Dal confronto tra tale documentazione e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 23/02/2026, è emersa la seguente incongruenza:

la mappa catastale non risulta aggiornata allo stato attuale dei luoghi, in quanto la rappresentazione grafica della sagoma del manufatto accessorio adibito a ripostiglio (box in lamiera), rappresentato come porzione della particella 233 sub. 1, non corrisponde alla sagoma effettivamente riscontrata sul posto, a seguito di una parziale demolizione.

Per una migliore comprensione della difformità rilevata, si rimanda alla consultazione dell'elaborato grafico denominato "Difformità Catastali", allegato alla presente.

Quanto sopra riscontrato potrà essere regolarizzato mediante il deposito di atto di aggiornamento al Catasto Terreni, per mezzo di Tipo Mappale a parziale demolizione.

AL CATASTO FABBRICATI:

Per l'Unità Immobiliare oggetto della Procedura Esecutiva, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori al Foglio 158, particella 233 subalterno 1, è stata acquisita presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Lucca l'ultima planimetria depositata agli atti, unitamente all'Elaborato Planimetrico.

Dal confronto tra tale elaborato grafico e lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato in data 23/02/2026, è emersa una non corrispondenza tra la planimetria catastale e la configurazione attuale dell'immobile. In particolare, sono state riscontrate le seguenti difformità:

L'immobile in esame non risulta catastalmente frazionato in due distinte ed autonome unità abitative, nonostante l'attuale stato di fatto e quanto previsto dalla Domanda di Condono Edilizio n.1863 del 01/04/1986, ad oggi non ancora definita.

Piano terra: errori grafici consistenti nella mancata rappresentazione delle aperture interne di comunicazione tra i locali adibiti a ripostiglio; diversa rappresentazione del vano doccia all'interno del servizio igienico; mancata rappresentazione di una piccola finestra del manufatto esterno ad uso ripostiglio; presenza in planimetria di un ripostiglio adiacente attualmente non più esistente.

Piano primo: diversa rappresentazione del vano doccia nel servizio igienico; mancata rappresentazione di un piccolo ripostiglio posto sul terrazzo lato sud; omissione grafica della porta di accesso al terrazzo lato est; errata rappresentazione delle pareti divisorie tra disimpegno/cucina e soggiorno, attualmente non più esistenti.

Piano secondo (sottotetto): errata rappresentazione di un tramezzo non più esistente; mancata indicazione di

un piccolo ripostiglio nel locale soffitta.

Le difformità sopra evidenziate potranno essere regolarizzate mediante presentazione di Denuncia di Variazione Catastale (procedura DOCFA) presso il Catasto Fabbricati, con conseguente eventuale aggiornamento del classamento.

Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale (Catasto Fabbricati e, se del caso, Catasto Terreni) saranno a carico dell'aggiudicatario.

I dati catastali sopra riportati sono stati attinti dalla visura storica per immobile eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca servizi catastali che viene allegata alla presente unitamente all'estratto di mappa;

L'intestazione catastale dell'Unità Immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari, l'Unità risulta pertanto intestata al giusto conto degli attuali proprietari;

I dati catastali della consistenza immobiliare corrispondono a quelli riportati nella nota di pignoramento depositata agli atti.

PRECISAZIONI

Lo scrivente dà atto che l'azione esecutiva è stata ritualmente intrapresa sull'intero immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori al foglio 158, particella 233, subalterno 1, costituito da un'unica unità immobiliare ad uso abitativo inserita in edificio monofamiliare da terra a tetto, comprensivo delle relative pertinenze.

I debitori esecutati risultano proprietari dell'immobile nella misura di 1/2 ciascuno;

Si rappresenta, altresì, che l'immobile è stato oggetto di istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985, Prot. Gen. n. 1.863/1986, ad oggi non ancora definita dagli Enti competenti. Tale istanza è finalizzata alla sanatoria del frazionamento dell'originaria unica unità immobiliare in due distinte unità abitative, rispettivamente ubicate al piano terra e al piano primo con annessa soffitta, nonché alla regolarizzazione di ulteriori difformità e volumetrie.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Nel suo complesso, la consistenza immobiliare in esame si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione appena sufficienti, con finiture e impianti di livello qualitativo medio-basso.

Le finiture interne, quali impianti, pavimentazioni, intonaci, rivestimenti e paraventi, così come quelle esterne tra cui terrazzi, solai, manto di copertura, intonaci e tinteggiature delle facciate, infissi, ecc., risultano riconducibili all'epoca dell'ultimo intervento edilizio eseguito sull'immobile che, dalla documentazione tecnica reperita presso l'archivio edilizio del Comune di Capannori, tale intervento risulta risalire al biennio 1970/1971. Di quanto sopra esposto si terrà conto nella determinazione del valore di stima del bene.

Il tutto è comunque meglio apprezzabile dalla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Nulla da segnalare

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'Esperto precisa che l'accesso all'immobile in esame avviene esclusivamente mediante cancello pedonale ubicato lungo la recinzione prospiciente Via di Tiglio.

Si evidenzia, altresì, la presenza di un ulteriore accesso pedonale, collocato internamente al lotto, in corrispondenza della porzione di recinzione posta sul lato sud e prospiciente un piccolo slargo carrabile identificato quale porzione del mappale 233 sub. 2. Da tale area risulta possibile accedere, in via pedonale, all'immobile oggetto della presente procedura, nonché, sia pedonalmente che carrabilmente, ad altra unità immobiliare censita al mappale 233 sub. 2, di proprietà residua degli Esecutati e non ricompresa nel presente pignoramento.

Con riferimento a detto passaggio, non sono stati rinvenuti atti, titoli costitutivi o ulteriori elementi documentali attestanti la costituzione di servitù a qualsiasi titolo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato generale di manutenzione e conservazione del fabbricato e delle sue pertinenze può ritenersi, nel complesso, appena sufficiente.

L'altezza utile interna è pari a costanti ml. 2,46 al piano terra e costanti ml. 3,00 al piano primo; il piano sottotetto presenta altezze variabili da ml. 0,83 a ml. 1,90. Il manufatto accessorio in muratura adiacente ha altezze comprese tra ml. 2,25 e ml. 3,00, mentre il box in lamiera presenta altezze utili interne variabili da ml. 2,05 a ml. 2,40.

Le strutture verticali del fabbricato principale e degli accessori pertinenziali sono realizzate in muratura ordinaria di pietra e mattoni, intonacata e tinteggiata al civile; il box è invece costituito da struttura in lamiera ondulata in precarie condizioni.

I solai sono in latero-cemento, intonacati e tinteggiati al civile.

La copertura dell'abitazione è a capanna con struttura in latero-cemento, mentre l'accessorio pertinenziale adiacente presenta copertura ad una falda, anch'essa in latero-cemento. Il box è dotato di copertura ad una falda in lamiera ondulata.

Il manto di copertura dell'abitazione e dell'accessorio adiacente è realizzato con elementi in cotto, in assenza di guaina impermeabilizzante e di isolamento termico; il box presenta invece la sola copertura in lamiera ondulata.

I muri portanti sono in muratura ordinaria di pietra e mattoni, intonacata e tinteggiata al civile per quanto riguarda l'abitazione e l'accessorio adiacente, mentre il box è realizzato in lamiera.

Le pareti interne sono in laterizio, intonacate e tinteggiate al civile, con rivestimenti in corrispondenza di bagni e cucina.

La pavimentazione interna dell'abitazione e dell'accessorio adiacente è costituita da piastrelle in monocottura o graniglia; il box in lamiera presenta invece pavimentazione realizzata con battuto cementizio.

I rivestimenti di cucina e bagni sono in piastrelle di gres o monocottura.

Gli infissi esterni sono costituiti da porte in legno non blindate e finestre in legno ad ante, corredate da avvolgibili, persiane o scuri dogati in legno. Gli infissi interni sono in legno tamburato di semplice fattura.

Le scale interne di collegamento tra piano terra e piano primo sono in muratura, mentre quelle tra piano primo e sottotetto in legno.

L'impianto elettrico, in parte sottotraccia ed in parte esterno, canalizzato e non canalizzato, è di vecchia realizzazione, funzionante ma non conforme alla normativa vigente.

L'impianto termico è costituito da elementi radianti presenti non in tutti i locali, alimentati da caldaia attualmente dismessa.

Risulta presente un impianto citofonico, non risultano presenti l'impianto videocitofonico e l'impianto di

allarme. È invece presente un impianto di condizionamento.
Non sono presenti posti auto e la proprietà privata è accessibile solo in maniera pedonale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - COLLE DI COMPITO - VIA DI TIGLIO, 777, 55062, PIANO T-1-2

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato occupato dai debitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/1969 al 17/02/2015	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE DI EREDITA' - VENDITA - CESSIONE DIRITTI - ASSEGNAZIONE E DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Raffaele MANFREDINI di Lucca	25/10/1969	31515	9721
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	17/11/1969	VOL. 595	ART. 7847
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Lucca	12/11/1969	5000	473
Dal 17/02/2015 al 02/04/2026	**** Omissis ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/02/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucca	26/08/2015	11097	8223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Lucca	01/07/2015	1248	9990

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.

- Per Successione Testamentaria del signor **** Omissis **** nato a **** il **** - cod.fisc. **** Omissis **** nata a **** - cod.fisc. **** Omissis **** nato a **** il **** cod.fisc. ****, il diritto di abitazione per 1/1. Successione regolata da Testamento registrato a Prato (PO) il 05/06/2015. E' stata rintracciata l'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Trascritta a Lucca in data 09/11/2023 ai numeri 14.343/19.027 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LUCCA aggiornate al 02/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GRANZIA DI PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO
Iscritto a Lucca il 20/05/2010
Reg. gen. 8935 - Reg. part. 1734
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 127.820,00
Spese: € 572.180,00
Rogante: Not. Enrico LANZA di Prato
Data: 19/05/2010
N° repertorio: 24606
N° raccolta: 12180
Note: A favore della **** Omissis **** procuratrice della **** Omissis ****. Debitore non datore
**** nata a **** il **** cod.fisc. ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Lucca il 13/03/2025
Reg. gen. 3937 - Reg. part. 3024
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Lucca il 03/11/2025

Reg. gen. 18326 - Reg. part. 13805

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

L'area in cui ricade il compendio immobiliare risulta inoltre assoggettata a vincolo paesaggistico-ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'archivio del Comune di Capannori - Ufficio Edilizia Privata in data 31/03/2026 ed in data 21/04/2026, sono state reperite le seguenti pratiche:

a) AUTORIZZAZIONE PER EDIFICARE O RESTAURARE FABBRICATI O ALTRE OPERE N.36/1970, intestata al Signor **** Omissis ****, relativa all'esecuzione di lavori presso l'immobile sito in frazione Colle di Compito, Via di Tiglio n. 85, consistenti "nell'ampliamento e nella sistemazione statica e igienico-sanitaria di un fabbricato ad uso civile abitazione, nonché nella demolizione di un fabbricato rurale e di un gabinetto".

La relativa domanda è stata presentata in data 30/01/1970, prot. n. 1.526, mentre la Licenza Edilizia è stata rilasciata in data 23/04/1970 con n. 36/1970. Successivamente, visto l'esito dell'ispezione in data 14/12/1971, veniva autorizzata l'Abitabilità dell'abitazione in data 16/12/1971;

b) DOMANDA DI SANATORIA EDILIZIA (Condomo Edilizio ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47) intestata al Sig. **** Omissis ****, relativa ad abusi edilizi eseguiti su fabbricati situati nel Comune di Capannori, frazione Colle di Compito, Via di Tiglio.

La Domanda di Condomo Edilizio è stata presentata in data 01/04/1986 con numero d'ordine 1.863. La relativa Concessione Edilizia in Sanatoria risulta ad oggi ancora in attesa di definizione;

c) DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA intestata al Sig. **** Omissis ****, relativa alla realizzazione di una canaletta in c.a. in sostituzione di una fossa esistente, con sovrastante copertura mediante griglia metallica.

La relativa Domanda è stata presentata in data 17/09/1999, prot. n. 52.225, classificata con il n. A99/0798. L'autorizzazione è stata successivamente diniegata per mancata integrazione della documentazione richiesta dall'Ente.

In relazione a quanto in oggetto, è stato possibile reperire presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Capannori — come meglio indicato nella documentazione sopra richiamata — gli atti e gli elaborati

utili alla ricostruzione dello stato legittimo urbanistico-edilizio dell'immobile. L'analisi della documentazione acquisita ha consentito il confronto con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, dal quale sono emerse difformità rispetto a quanto originariamente assentito. In particolare, la soluzione progettuale autorizzata con Licenza Edilizia n. 36 del 23/04/1970, avente ad oggetto "l'ampliamento e la sistemazione statica e igienico-sanitaria di un fabbricato ad uso civile abitazione, nonché la demolizione di un fabbricato rurale e di un gabinetto", risulta essere stata eseguita con sostanziali difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato, anche mediante alla realizzazione di ulteriori corpi di fabbrica non previsti né rappresentati negli elaborati progettuali assentiti. Al fine di procedere alla regolarizzazione delle opere abusive e/o difformi, in data 01/04/1986, al n. d'ordine 1.863, veniva presentata al Comune di Capannori apposita istanza di Condonò/Sanatoria Edilizia. Dalle verifiche effettuate presso gli uffici competenti, la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria risulta, ad oggi, ancora in corso di definizione e pertanto non conclusa con il rilascio del relativo provvedimento finale.

Il confronto tra gli elaborati grafici allegati alla Domanda di Sanatoria Edilizia 1.863/1986 (limitatamente a quanto oggetto di Procedimento Esecutivo) e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo ha evidenziato la presenza di ulteriori difformità rispetto a quanto rappresentato negli atti depositati. Tali interventi, anche alla luce della cronistoria dei titoli edilizi reperiti e della documentazione tecnica esaminata, sono riconducibili ad opere eseguite in epoca successiva alla presentazione della predetta Domanda di Sanatoria Edilizia.

In particolare, sono state rilevate le seguenti difformità:

- Piano terra: realizzazione di una nuova apertura di collegamento interno tra i locali adibiti a ripostiglio e tamponatura di una porta di accesso prevista sul retro al manufatto accessorio di pertinenza; realizzazione di un vano doccia all'interno del servizio igienico dell'abitazione; demolizione del locale ad uso ripostiglio/tettoia posto in aderenza al box in lamiera pertinenziale.
- Piano primo: realizzazione di un vano doccia all'interno del servizio igienico; realizzazione di un piccolo ripostiglio sul terrazzo posto sul lato sud; demolizione delle tramezzature divisorie tra il disimpegno, la cucina ed il soggiorno, con conseguente modifica della distribuzione interna degli spazi.
- Piano secondo (sottotetto): demolizione di una parete divisoria interna e realizzazione di un piccolo vano ad uso ripostiglio.
- non sono state rintracciate pratiche edilizie né titoli abilitativi relativi alla recinzione e agli accessi a servizio del compendio immobiliare in oggetto.

In relazione alle verifiche svolte ai fini della regolarizzazione edilizia dell'immobile, non è possibile garantire il rilascio delle Sanatorie, né quantificare con esattezza i relativi costi, oneri concessori, sanzioni amministrative e competenze professionali, trattandosi di valutazioni tecnico-discrezionali rimesse alla esclusiva competenza degli uffici comunali e degli enti preposti.

Lo scrivente precisa che, nell'ambito dell'incarico ricevuto, le limitazioni riscontrate in sede di sopralluogo, nonché gli esiti delle verifiche documentali e degli accertamenti tecnici eseguiti, non consentono, pur a fronte dell'attività istruttoria svolta finalizzata alla verifica della potenziale regolarizzabilità urbanistico-edilizia dell'immobile e alla stima dei relativi oneri, di formulare una valutazione certa, puntuale e definitiva, idonea a rappresentare in modo completo ed esaustivo lo stato amministrativo-edilizio del bene.

Pertanto, considerato che eventuali costi di regolarizzazione, oneri concessori, sanzioni, diritti amministrativi e compensi professionali resteranno integralmente a carico dell'aggiudicatario, lo scrivente ritiene di non poter, allo stato degli atti e delle informazioni disponibili, procedere a una quantificazione analitica e attendibile degli importi presumibilmente necessari alla regolarizzazione dell'immobile.

Si ritiene, conseguentemente, opportuno che tali elementi di incertezza e aleatorietà siano valutati in termini prudenziali nell'ambito della determinazione del valore unitario al metro quadrato stimato.

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 merito alla classificazione energetica dell'Unità Immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva, lo scrivente precisa che non è gli stato possibile visionare/reperire l'Attestato di Prestazione Energetica. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di elevata entità e che appartenga quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.

Non è stato possibile reperire le Certificazione di Conformità/Certificato di Rispondenza degli impianti in dotazione i quali, risalenti presumibilmente in epoca remota, vengono trasferiti nello stato di fatto in cui oggi si trovano senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - Colle di Compito - Via di Tiglio, 777, 55062, piano T-1-2

I diritti di piena ed esclusiva proprietà, per la quota pari all'intero (1/1), su fabbricato ad uso civile abitazione semi-indipendente, disposto da terra a tetto, libero su due lati e parzialmente sugli altri due. L'immobile si sviluppa su tre livelli — piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto — collegati internamente tramite scale. La proprietà è corredata da una modesta resede esclusiva pertinenziale, in parte pavimentata in cemento ed in parte a verde, nonché da locali di sgombero esterni e da un box in lamiera posto poco discosto dal fabbricato principale. Il fabbricato principale, nello stato di fatto, risulta utilizzato come due unità abitative autonome, rispettivamente poste al piano terra e al piano primo, ciascuna dotata di propria organizzazione funzionale. Tuttavia, in considerazione della pendenza della pratica di Condonio Edilizio relativa al frazionamento dell'immobile in due unità abitative e del mancato perfezionamento del conseguente frazionamento catastale, il fabbricato risulta tutt'oggi censito e legittimato come unica abitazione di tipo unifamiliare. Il piano terra, di fatto adibito ad appartamento indipendente, presenta un'altezza utile interna di ml. 2,46 e si compone di un ampio vano ingresso/tinello, cucina, sala, servizio igienico, ripostiglio sottoscala e camera, oltre a piccolo ripostiglio verandato al quale si accede solo dall'esterno. Sul lato nord-est, in aderenza al corpo principale, si sviluppa ulteriore volume ad un solo piano fuori terra destinato a ripostigli, w.c. e locali di sgombero, con altezze variabili tra m 2,40 e m 3,00, accessibili dalla resede esclusiva esterna. Poco discosto è presente un box in lamiera ad uso ripostiglio/rimessa con altezza utile interna variabile da ml. 2,05 a

ml. 2,40. Il piano primo, anch'esso destinato a civile abitazione, presenta un'altezza interna maggiore (ml. 3,00) rispetto al piano terra ed è composto da disimpegno, sala, cucina, servizio igienico e due camere. Il piano è servito da due terrazzi: uno prospiciente il fronte strada e uno posto sul retro. Il piano sottotetto è costituito da due ampi vani ad uso soffitta. Le altezze interne risultano fortemente condizionate dalla pendenza delle falde del tetto, con altezza massima al colmo pari a m 1,90 circa e minima in gronda pari a m 0,83 circa; tali spazi si configurano pertanto come locali esclusivamente accessori e non abitabili. La proprietà dispone inoltre di una resede esclusiva, parzialmente pavimentata, delimitata da recinzione su muretto in pietra e/o mattoni oppure da precaria rete elettrosaldata. L'accesso alla proprietà privata avviene esclusivamente per mezzo di cancello pedonale inserito nella recinzione prospiciente Via di Tiglio, con immissione diretta nella resede pertinenziale ad uso esclusivo. E' inoltre presente un secondo accesso pedonale ubicato lungo la porzione di resede esclusiva sul lato sud, affacciata su un piccolo slargo destinato alle operazioni di ingresso e manovra, ricadente su porzione del mappale 233 sub.2, costituente residuo di più ampia consistenza immobiliare di parte eseguita ma non oggetto del presente Procedimento Esecutivo. Lo scrivente evidenzia che il compendio immobiliare in oggetto risulta privo di accesso carrabile diretto nonché di aree destinate a parcheggio pertinenziale. Si rileva, inoltre, una scarsa disponibilità di posti auto pubblici nelle immediate vicinanze dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 158, Part. 233, Sub. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 195.000,00

INDAGINE DI MERCATO E ANALISI COMPARATIVA SVOLTA

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame è stata effettuata tenendo conto di tutti i parametri estimativi e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Lo scrivente, dopo aver individuato la tipologia immobiliare e il relativo segmento di mercato di riferimento, ha proceduto alla determinazione del più corretto prezzo medio di vendita mediante preventiva ricerca di atti di compravendita recenti relativi ad immobili analoghi ubicati nella medesima zona e comparabili per caratteristiche, consistenza e categoria catastale.

Tale indagine non ha tuttavia evidenziato compravendite significative di immobili assimilabili nell'arco temporale dell'ultimo biennio; pertanto, si è proceduto ad integrare l'analisi mediante consultazione dei dati aggiornati forniti dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, le cui quotazioni risultano costantemente aggiornate sulla base dei valori medi rilevati a livello locale e nazionale.

Sulla base di tali dati, opportunamente ponderati con criteri prudenziali, è stato individuato il più probabile valore commerciale del bene. Nella valutazione sono stati considerati, in particolare: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, facilità di collegamento e disponibilità di parcheggi, presenza di servizi e infrastrutture), le caratteristiche estetiche e tipologiche, la distribuzione funzionale interna, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado delle finiture, la vetustà fisica, le eventuali necessità di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture, nonché la circostanza che il bene costituisca o meno proprietà indivisa.

La superficie commerciale è stata determinata applicando alla superficie esterna lorda (SEL) i coefficienti convenzionali di ragguaglio in relazione alle diverse destinazioni d'uso considerate. La somma delle superfici così ottenute è stata quindi moltiplicata per il valore unitario al metro quadrato desunto dai dati rilevati presso gli osservatori immobiliari assunti a riferimento.

Per il bene in oggetto, tenuto conto della sua ubicazione, delle caratteristiche costruttive e distributive, nonché dello stato di manutenzione e conservazione, il valore unitario viene prudenzialmente determinato in € 900,00/mq, importo stimato sulla base della media dei valori minimi rilevati dagli Osservatori del Mercato Immobiliare.

BANCA DATI DEGLI OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE

A) OMI - Agenzia delle Entrate (rilevazione del 11/05/2026)

L'Agenzia delle Entrate, per il Comune di Capannori, relativamente al secondo semestre dell'anno 2025, per immobili ubicati nella fascia/zona E.5-suburbana di San Giusto di C., San Andrea di C., Pieve di C., Colle di C., Ronchi, San Ginese, Castelvecchio di C, Ruota, aventi caratteristiche di abitazioni di tipo civile e stato conservativo "normale", rileva valori compresi tra € 950,00/mq ed € 1.400,00/mq..

Domanda: costante, con discreta dinamicità del mercato;

Offerta: costante, con discreta dinamicità del mercato;

Tempi di rivendita/assorbimento: non disponibili.

B) Borsino Immobiliare (rilevazione del 11/05/2026)

Il Borsino Immobiliare, per immobili a destinazione residenziale ubicati nel Comune di Capannori, in zona suburbana di San Giusto di C., San Andrea di C., Pieve di C., Colle di C., Ronchi, San Ginese, Castelvecchio di C, Ruota, con caratteristiche tipologiche riconducibili ad abitazioni in stabili di fascia media (qualità nella media di zona), rileva valori compresi tra € 1.019,00/mq ed € 1.358/mq.

Domanda: costante, con discreta dinamicità del mercato;

Offerta: costante, con discreta dinamicità del mercato;

Tempi di rivendita/assorbimento: non disponibili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Capannori (LU) - Colle di Compito - Via di Tiglio, 777, 55062, piano T-1-2	214,65 mq	900,00 €/mq	€ 193.185,00	100,00%	€ 195.000,00
Valore di stima:					€ 195.000,00

Valore di stima: € 195.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia in ragione per vizi occulti.	15,00	%

Valore finale di stima: € 165.750,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alla regolarizzazione delle difformità Catastali ed Urbanistico-Edilizie riscontrate sul bene oggetto di Procedura Esecutiva, pur nella volontà da parte dello scrivente di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione di normativa vigente al momento

dell'elaborazione della presente relazione.

In relazione inoltre ai quesiti assegnati, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, che si evidenziano in appresso:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;
- non sono state eseguite indagini al fine di individuare la presenza di materiali contenenti amianto o inquinanti nella costruzione del fabbricato;
- non sono state eseguite riconfinazioni su immobili e terreni;
- non è stata verificata con strumentazione di precisione la situazione effettiva del resede nonchè la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- non sono stati eseguiti saggi, indagini o prospezioni geologiche e/o geotecniche tendenti all'accertamento di eventuali inquinanti e/o sostanze nocive, tossiche o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, nelle aree scoperte;
- non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edili rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli Enti preposti e/o asseverato dai professionisti.

Si segnala inoltre che non è stato possibile fare verifiche:

- sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati nell'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n.37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'Unità Immobiliare della quale pertanto se ne ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.L. 192/2005, D.L. 311/2006, L.R. Toscana 39/2005 e s.m.i.) dell'Unità Immobiliare della quale se ne ignora la conformità o meno dei dispositivi di Legge.

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

Capannori, li 01/07/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Dichiarazione di Successione N. 1248 - Vol. 9990 del 01-07-2015 (Aggiornamento al 12/05/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO NOT. MANFREDINI del 25-10-1969 Rep. 31515 (Aggiornamento al 12/05/2026)

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza Edilizia 36 del 23-04-1970 (Aggiornamento al 12/05/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Domanda Condono Edilizio P.G. 1863 del 01-04-1986 (Aggiornamento al 12/05/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 12/05/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica fabbricati - mapp. 233 (intero) (Aggiornamento al 12/05/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica fabbricati - mapp. 233 sub.1 (Aggiornamento al 12/05/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica terreni - mapp. 233 (Aggiornamento al 12/05/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 12/05/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico - mapp. 233 (Aggiornamento al 12/05/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elenco Subalterni - mapp. 233 (Aggiornamento al 12/05/2026)
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 12/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico - Difformità Catastali (Aggiornamento al 12/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico - Difformità Edilizie (Aggiornamento al 12/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERT_RES. - STATO CIVILE [REDACTED] (Aggiornamento al 12/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERT_RES. - STATO CIVILE [REDACTED] (Aggiornamento al 12/05/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - Colle di Compito - Via di Tiglio, 777, 55062, piano T-1-2

I diritti di piena ed esclusiva proprietà, per la quota pari all'intero (1/1), su fabbricato ad uso civile abitazione semi-indipendente, disposto da terra a tetto, libero su due lati e parzialmente sugli altri due. L'immobile si sviluppa su tre livelli — piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto — collegati internamente tramite scale. La proprietà è corredata da una modesta resede esclusiva pertinenziale, in parte pavimentata in cemento ed in parte a verde, nonché da locali di sgombero esterni e da un box in lamiera posto poco discosto dal fabbricato principale. Il fabbricato principale, nello stato di fatto, risulta utilizzato come due unità abitative autonome, rispettivamente poste al piano terra e al piano primo, ciascuna dotata di propria organizzazione funzionale. Tuttavia, in considerazione della pendenza della pratica di Condonio Edilizio relativa al frazionamento dell'immobile in due unità abitative e del mancato perfezionamento del conseguente frazionamento catastale, il fabbricato risulta tutt'oggi censito e legittimato come unica abitazione di tipo unifamiliare. Il piano terra, di fatto adibito ad appartamento indipendente, presenta un'altezza utile interna di ml. 2,46 e si compone di un ampio vano ingresso/tinello, cucina, sala, servizio igienico, ripostiglio sottoscala e camera, oltre a piccolo ripostiglio verandato al quale si accede solo dall'esterno. Sul lato nord-est, in aderenza al corpo principale, si sviluppa ulteriore volume ad un solo piano fuori terra destinato a ripostigli, w.c. e locali di sgombero, con altezze variabili tra m 2,40 e m 3,00, accessibili dalla resede esclusiva esterna. Poco discosto è presente un box in lamiera ad uso ripostiglio/rimessa con altezza utile interna variabile da ml. 2,05 a ml. 2,40. Il piano primo, anch'esso destinato a civile abitazione, presenta un'altezza interna maggiore (ml. 3,00) rispetto al piano terra ed è composto da disimpegno, sala, cucina, servizio igienico e due camere. Il piano è servito da due terrazzi: uno prospiciente il fronte strada e uno posto sul retro. Il piano sottotetto è costituito da due ampi vani ad uso soffitta. Le altezze interne risultano fortemente condizionate dalla pendenza delle falde del tetto, con altezza massima al colmo pari a m 1,90 circa e minima in gronda pari a m 0,83 circa; tali spazi si configurano pertanto come locali esclusivamente accessori e non abitabili. La proprietà dispone inoltre di una resede esclusiva, parzialmente pavimentata, delimitata da recinzione su muretto in pietra e/o mattoni oppure da precaria rete elettrosaldata. L'accesso alla proprietà privata avviene esclusivamente per mezzo di cancello pedonale inserito nella recinzione prospiciente Via di Tiglio, con immissione diretta nella resede pertinenziale ad uso esclusivo. E' inoltre presente un secondo accesso pedonale ubicato lungo la porzione di resede esclusiva sul lato sud, affacciata su un piccolo slargo destinato alle operazioni di ingresso e manovra, ricadente su porzione del mappale 233 sub.2, costituente residuo di più ampia consistenza immobiliare di parte eseguita ma non oggetto del presente Procedimento Esecutivo. Lo scrivente evidenzia che il compendio immobiliare in oggetto risulta privo di accesso carrabile diretto nonché di aree destinate a parcheggio pertinenziale. Si rileva, inoltre, una scarsa disponibilità di posti auto pubblici nelle immediate vicinanze dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 158, Part. 233, Sub. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Visto il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 38 del 20/04/2004, n. 40 del 21/04/2004 e n. 41 del 22/04/2004, entrato in vigore in data 1° giugno 2004, nonché le successive varianti intervenute, le aree sulle quali insiste l'immobile oggetto di pignoramento risultano classificate come segue: "Ambiti edificati di recente formazione - area a prevalente destinazione residenziale - Saturazione", disciplinati dall'art. 20s delle Norme Tecniche di Attuazione. L'area in cui ricade il compendio immobiliare risulta inoltre assoggettata a vincolo paesaggistico-ambientale.

Prezzo base d'asta: € 165.750,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 137/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.750,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Capannori (LU) - Colle di Compito - Via di Tiglio, 777, 55062, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 158, Part. 233, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	214,65 mq
Stato conservativo:	Nel suo complesso, la consistenza immobiliare in esame si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione appena sufficienti, con finiture e impianti di livello qualitativo medio-basso. Le finiture interne, quali impianti, pavimentazioni, intonaci, rivestimenti e paraventi, così come quelle esterne tra cui terrazzi, solai, manto di copertura, intonaci e tinteggiature delle facciate, infissi, ecc., risultano riconducibili all'epoca dell'ultimo intervento edilizio eseguito sull'immobile che, dalla documentazione tecnica reperita presso l'archivio edilizio del Comune di Capannori, tale intervento risulta risalire al biennio 1970/1971. Di quanto sopra esposto si terrà conto nella determinazione del valore di stima del bene. Il tutto è comunque meglio apprezzabile dalla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	I diritti di piena ed esclusiva proprietà, per la quota pari all'intero (1/1), su fabbricato ad uso civile abitazione semi-indipendente, disposto da terra a tetto, libero su due lati e parzialmente sugli altri due. L'immobile si sviluppa su tre livelli — piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto — collegati internamente tramite scale. La proprietà è corredata da una modesta resede esclusiva pertinenziale, in parte pavimentata in cemento ed in parte a verde, nonché da locali di sgombero esterni e da un box in lamiera posto poco discosto dal fabbricato principale. Il fabbricato principale, nello stato di fatto, risulta utilizzato come due unità abitative autonome, rispettivamente poste al piano terra e al piano primo, ciascuna dotata di propria organizzazione funzionale. Tuttavia, in considerazione della pendenza della pratica di Condono Edilizio relativa al frazionamento dell'immobile in due unità abitative e del mancato perfezionamento del conseguente frazionamento catastale, il fabbricato risulta tutt'oggi censito e legittimato come unica abitazione di tipo unifamiliare. Il piano terra, di fatto adibito ad appartamento indipendente, presenta un'altezza utile interna di ml. 2,46 e si compone di un ampio vano ingresso/tinello, cucina, sala, servizio igienico, ripostiglio sottoscala e camera, oltre a piccolo ripostiglio verandato al quale si accede solo dall'esterno. Sul lato nord-est, in aderenza al corpo principale, si sviluppa ulteriore volume ad un solo piano fuori terra destinato a ripostigli, w.c. e locali di sgombero, con altezze variabili tra m 2,40 e m 3,00, accessibili dalla resede esclusiva esterna. Poco discosto è presente un box in lamiera ad uso ripostiglio/rimessa con altezza utile interna variabile da ml. 2,05 a ml. 2,40. Il piano primo, anch'esso destinato a civile abitazione, presenta un'altezza interna maggiore (ml. 3,00) rispetto al piano terra ed è composto da disimpegno, sala, cucina, servizio igienico e due camere. Il piano è servito da due terrazzi: uno prospiciente il fronte strada e uno posto sul retro. Il piano sottotetto è costituito da due ampi vani ad uso soffitta. Le altezze interne risultano fortemente condizionate dalla pendenza delle falde del tetto, con altezza massima al colmo pari a m 1,90 circa e minima in gronda pari a m 0,83 circa; tali spazi si configurano pertanto come locali esclusivamente accessori e non abitabili. La proprietà dispone inoltre di una resede esclusiva, parzialmente pavimentata, delimitata da recinzione su muretto in pietra e/o mattoni oppure da precaria rete elettrosaldata. L'accesso alla proprietà privata avviene esclusivamente per mezzo di cancello pedonale inserito nella recinzione prospiciente Via di Tiglio, con immissione diretta nella resede pertinenziale ad uso esclusivo. E' inoltre presente un secondo accesso pedonale ubicato lungo la porzione di resede esclusiva sul lato sud, affacciata su un piccolo slargo destinato alle operazioni di ingresso e manovra, ricadente su porzione del mappale 233' sub.2, costituente residuo di più ampia consistenza immobiliare di parte eseguita ma non oggetto del presente Procedimento Esecutivo. Lo scrivente evidenzia che il compendio immobiliare in oggetto risulta privo di accesso carrabile diretto nonché di aree destinate a parcheggio pertinenziale. Si rileva, inoltre, una scarsa disponibilità di posti auto pubblici nelle immediate vicinanze dell'immobile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato occupato dai debitori.
------------------------------	--

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GRANZIA DI PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO
Iscritto a Lucca il 20/05/2010
Reg. gen. 8935 - Reg. part. 1734
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 127.820,00
Spese: € 572.180,00
Rogante: Not. Enrico LANZA di Prato
Data: 19/05/2010
N° repertorio: 24606
N° raccolta: 12180
Note: A favore della **** Omissis **** procuratrice della **** Omissis ****. Debitore non datore
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], cod.fisc. [REDACTED]

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Lucca il 13/03/2025
Reg. gen. 3937 - Reg. part. 3024
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Lucca il 03/11/2025
Reg. gen. 18326 - Reg. part. 13805
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura