

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. _____, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2025 del R.G.E.
contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2025 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 138.898,00	13



INCARICO

All'udienza del 08/07/2025, il sottoscritto Ing. _____ con studio in Via _____
email _____, PEC _____, Tel. _____, veniva
nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Rudere ubicato a Montecarlo (LU) - Via ponte in canneto n.230

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile al grezzo in cattive condizioni di conservazione causa l'abbandono dello stesso da anni e la presenza di vegetazione infestante. L'immobile è corredato da appezzamento di terreno abbandonato e infestato dalla vegetazione spontanea.

L'immobile è situato a ridosso della curva della Via ponte in Canneto e si trova ad un livello inferiore della strada stessa.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Rudere ubicato a Montecarlo (LU) - Via ponte in canneto n.230

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina a sud ed ovest con la viabilità pubblica; a nord con appezzamento di terreno di proprietà di
, ad est con appezzamento di terreno di proprietà di
; sempre ad est con immobile di proprietà di

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	113,00 mq	142,00 mq	0,20	28,40 mq	2,75 m	piano interrato
Abitazione	97,00 mq	119,00 mq	1	119,00 mq	2,74 m	piano terra
Abitazione	97,00 mq	119,00 mq	1	119,00 mq	3,03 m	piano primo
Giardino	200,00 mq	200,00 mq	0,18	36,00 mq	0,00 m	resede
Terreno agricolo	890,00 mq	890,00 mq	0,05	44,50 mq	0,00 m	terreno agricolo
Totale superficie convenzionale:				346,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				346,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	235			A4	2	12	329 mq	619,75 €		



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	234				Seminativo arborato	1		7,44 €	5,06 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria poichè sono state effettuate delle variazioni con permessi edilizi scaduti e la planimetria non è stata mai aggiornata.

PRECISAZIONI

Son stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Allo stato attuale si tratta di un immobile al grezzo, ovvero sono presenti solo le strutture portanti, quali pareti in muratura e solai; manca di qualsiasi tipo di impianto o finitura e si presenta in stato di abbandono con vegetazione infestante.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiali né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di immobile realizzato in muratura portante, di cui una parte storica ed una parte ricostruita con i lavori di manutenzioni risalenti alla CE presentata 1989; i solai, compreso quello di copertura, sono in laterocemento. La struttura si trova al grezzo e non sono presenti impianti.

Il terreno è in stato di abbandono, come l'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Allo stato attuale l'immobile è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/2005 al 02/02/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/11/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita			
Dal 02/02/2007	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/02/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 22/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a il
Reg. gen. - Reg. part.
Importo: € 700.000,00
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a il
Reg. gen. - Reg. part.
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno delle aree regolate dall'art. 20 del PO di Montecarlo, ovvero "aree urbane di saturazione edilizia R", ove è contemplata l'attuale categoria catastale A/4 a cui appartiene.
Porzione del terreno della particella 234, attualmente incolto, ricade invece in art. 45 aree agricole ortoflorovivaistiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

messaggio Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 37a327947b5a908aee6892786b71e2



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

L'Immobile è stato ristrutturato e ampliato in forza della C.E. n.1037/89 e successiva variante n. 1137/90, rilasciate dal comune di Montecarlo.

E' stata successivamente presentata la DIA 61/2005 per il parziale cambio di destinazione d'uso ed il frazionamento in 3 unità immobiliari, permesso edilizio volturato a che nel 2007 ha presentato una variante in corso d'opera, DIA 89/2007.

Allo stato attuale entrambe le DIA sono decadute e per completare o realizzare oggi le opere occorre un nuovo titolo edilizio.

L'immobile è conforme allo STATO ATTUALE asseverato nella DIA del 2005, ma non è conforme allo STATO AUTORIZZATO della C.E. 1137/90, che è l'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Montecarlo.

In ogni caso le difformità riscontrate riguardano opere interne di lievi diversa partizione degli ambienti, ma nessuna modifica è stata effettuata sulla sagoma dell'edificio.

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.

Allo stato attuale entrambe le DIA sono decadute e per completare o realizzare oggi le opere occorre un nuovo titolo edilizio.

L'immobile è conforme allo STATO ATTUALE asseverato nella DIA del 2005, ma non è conforme allo STATO AUTORIZZATO della C.E. 1137/90, che è l'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Montecarlo.

In ogni caso le difformità riscontrate riguardano opere interne di diversa partizione degli ambienti, ma nessuna modifica è stata effettuata sulla sagoma dell'edificio. Sugli esterni risulta difforme la scala di accesso al pt e non è presente la rampa di accesso alla terrazza che invece era stato autorizzata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

- **Bene N° 1** - Rudere ubicato a Montecarlo (LU) - Via ponte in canneto n.230

Trattasi di immobile al grezzo in cattive condizioni di conservazione causa l'abbandono dello stesso da anni e la presenza di vegetazione infestante. L'immobile è corredato da appezzamento di terreno abbandonato e infestato dalla vegetazione spontanea. L'immobile è situato a ridosso della curva della Via ponte in Canneto e si trova ad un livello inferiore della strada stessa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 235, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 234, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 145.698,00

Per il comune di Montecarlo le quotazioni OMI 2026 per le abitazioni risultano comprese tra 950 €/m² e 1.580 €/m² a seconda della zona e della tipologia.

Poiché l'immobile si trova a San Salvatore, Via Ponte in Canneto, in una zona non centrale e con stato conservativo estremamente scadente (grezzo, senza impianti e finiture), si ritiene ragionevole utilizzare la fascia bassa-media OMI come riferimento. Inoltre, i valori OMI sono riferiti a immobili in condizioni normali.

Assumendo una riduzione del 55% rispetto al valore teorico del finito, si ha un costo a mq, arrotondato per difetto, pari a: 420 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Rudere Montecarlo (LU) - Via ponte in canneto n.230	346,90 mq	420,00 €/mq	€ 145.698,00	100,00%	€ 145.698,00
Valore di stima:					€ 145.698,00

messaggio Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 37a327947b5a908aee6f6892786b71e2

Firmato Da:



Valore di stima: € 145.698,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6.800,00	€

Valore finale di stima: € 138.898,00

A causa delle modifiche interne in difformità si stima di incorrere in una sanzione amministrativa stimata in 2000 euro, a cui aggiungere gli oneri del tecnico per la presentazione della pratica di sanatoria, stimata in 4000 euro, aggiornamento catastale 800 euro, per un totale complessivo di 6800 euro.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o criticità da segnalare.

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

Capannori, li 22/05/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - ESE 22_2025_ALL.1_Documentazione fotografica (Aggiornamento al 22/05/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ESE 22_2025_ALL.2_Estratto RU (Aggiornamento al 22/05/2026)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - ESE 22_2025_ALL.3.1_Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 22/05/2026)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - ESE 22_2025_ALL.3.2_Planimetria catastale (Aggiornamento al 22/05/2026)



- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - ESE 22_2025_ALL.3.3_Visure catastali (Aggiornamento al 22/05/2026)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - ESE 22_2025_ALL.4.1_Elenco formalità (Aggiornamento al 22/05/2026)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - ESE 22_2025_ALL.4.2_Trascrizioni (Aggiornamento al 22/05/2026)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - ESE 22_2025_ALL.4.3_Iscrizioni (Aggiornamento al 22/05/2026)
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - ESE 22_2025_ALL.5.1_Atto di provenienza (Aggiornamento al 22/05/2026)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ESE 22_2025_ALL.5.2_Atto di pignoramento (Aggiornamento al 22/05/2026)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - ESE 22_2025_ALL.6.1_Pratiche edilizie_CE 1037_1989 (Aggiornamento al 22/05/2026)
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - ESE 22_2025_ALL.6.2_Pratiche edilizie_CE 1137_1990 (Aggiornamento al 22/05/2026)
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - ESE 22_2025_ALL.6.3_Pratiche edilizie_DIA 61_2005 (Aggiornamento al 22/05/2026)
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - ESE 22_2025_ALL.6.4_Pratiche edilizie_DIA 89_2007 (Aggiornamento al 22/05/2026)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Rudere ubicato a Montecarlo (LU) - Via ponte in canneto n.230
Trattasi di immobile al grezzo in cattive condizioni di conservazione causa l'abbandono dello stesso da anni e la presenza di vegetazione infestante. L'immobile è corredato da appezzamento di terreno abbandonato e infestato dalla vegetazione spontanea. L'immobile è situato a ridosso della curva della Via ponte in Canneto e si trova ad un livello inferiore della strada stessa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 235, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 234, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno delle aree regolate dall'art. 20 del PO di Montecarlo, ovvero "aree urbane di saturazione edilizia R", ove è contemplata l'attuale categoria catastale A/4 a cui appartiene. Porzione del terreno della particella 234, attualmente incolto, ricade invece in art. 45 aree agricole ortoflorovivaistiche.

Prezzo base d'asta: € 138.898,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 22/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.898,00

Bene N° 1 - Rudere			
Ubicazione:	Montecarlo (LU) - Via ponte in canneto n.230		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Rudere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 235, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 234, Qualità Seminativo arborato	Superficie	346,90 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale si tratta di un immobile al grezzo, ovvero sono presenti solo le strutture portanti, quali pareti in muratura e solai; manca di qualsiasi tipo di impianto o finitura e si presenta in stato di abbandono con vegetazione infestante.		
Descrizione:	Trattasi di immobile al grezzo in cattive condizioni di conservazione causa l'abbandono dello stesso da anni e la presenza di vegetazione infestante. L'immobile è corredato da appezzamento di terreno abbandonato e infestato dalla vegetazione spontanea. L'immobile è situato a ridosso della curva della Via ponte in Cannelto e si trova ad un livello inferiore della strada stessa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

:messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 37a327947b5a908aeef6892786b71e2

Firmato Da: !

