

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Masi Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 130/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 130/2025 del R.G.E.	19
Lotto Unico	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

All'udienza del 15/01/2026, il sottoscritto Geom. Masi Giorgio, con studio in Via Pesciatina, 42 - 55012 - Capannori (LU), email masigiorgio1@gmail.com, PEC giorgio.masi@geopec.it, Tel. 335 6108947, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Lucca (LU) - Via Parco della Rimembranza n. 1095, piano T -. S1 (Coord. Geografiche: latitudine 43.86612 - longitudine 10.49950)

Fabbricato per civile abitazione avente la tipologia di "villa unifamiliare", elevato ad un solo piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

Risulta così composto:

Il piano terreno, autorizzato come abitazione, da loggia d'ingresso, ampio soggiorno con caminetto, cucina con terrazza, dispensa, bagno-wc., corridoio di disimpegno, studio, cinque camere, due bagni-wc, oltre ad altra ampia terrazza;

Dal soggiorno, a mezzo scale interne, si accede sia alla copertura piana a terrazza non praticabile che al piano seminterrato, autorizzato a cantina e poi con condono non ancora rilasciato, parte ad abitazione e parte a cantina, che risulta così composto: ampio vano ad uso di taverna con caminetto, cucina di servizio, ripostiglio, una camera, un bagno, disimpegno, tre locali con destinazione cantina adibiti a stanza armadi, lavanderia e palestra, oltre ad altro vano per autorimessa ed un locale tecnico seminterrato per centrale termica.

Corredato il tutto da circostante terreno per giardino, viabilità e parcheggio interamente recintato con accessi carrabili e pedonale dalla via Parco della Rimembranza.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Lucca (LU) - Via Parco della Rimembranza n. 1095, piano T -. S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta 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

Via Parco della Rimembranza, via dei Poveri Vecchi, beni identificati dalle particelle 655 e 1163 del foglio 91 di Lucca.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
abitazione	316,40 mq	404,80 mq	1	404,80 mq	2,78 m	Terreno
abitazione	144,20 mq	165,00 mq	0,70	115,50 mq	2,43 m	S1
Cantina	154,60 mq	216,30 mq	0,50	108,15 mq	2,43 m	S1
Autorimessa	42,50 mq	46,80 mq	0,50	23,40 mq	2,42 m	S1
Terrazza	120,00 mq	120,00 mq	0,15	18,00 mq	0,00 m	T
Giardino	1800,00 mq	1800,00 mq	0,03	54,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				723,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				723,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 02/08/1984 al 31/03/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 91, Part. 39 Cl.2 Superficie (ha are ca) 1640 Reddito dominicale € 9,74 Reddito agrario € 7,20
Dal 02/08/1984 al 24/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 91, Part. 557 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 745 Reddito dominicale € 1,35 Reddito agrario € 1,15
Dal 31/03/1992 al 24/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 39, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 14 Rendita € 1.771,45 Piano T - S1
Dal 31/03/1992 al 24/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 39, Sub. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 42 Rendita € 97,61 Piano S1
Dal 24/09/1997 al 09/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 39, Sub. 4 Categoria A7 Cl.4, Cons. 17 Rendita € 2.151,04 Piano T - S1
Dal 24/09/1997 al 09/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 39, Sub. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 42 Rendita € 97,61 Piano S1
Dal 09/10/1997 al 08/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 39, Sub. 4 Categoria A7 Cl.4, Cons. 18 Superficie catastale 692 mq Rendita € 2.277,57 Piano T - S1
Dal 09/10/1997 al 08/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 39, Sub. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 42 Superficie catastale 47 mq Rendita € 97,61 Piano S1

Al Catasto terreni la particella 39 del foglio 91 è attualmente un Ente Urbano con la superficie di mq. 2385 esente da reddito.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	39	4		A7	4	18	665 mq	2277,57 €	S1	
	91	39	5		C6	6	42	47 mq	97,61 €	S1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'unità residenziale rappresentata dalla particella 39 subalterno 4, non corrisponde graficamente allo stato attuale rilevato.

PRECISAZIONI

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

1) Le spese di gestione 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 e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

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 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 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) Anche 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 locazione o trasferimento di diritti dell'immobile. 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) per i medesimi motivi, ove ne ricorra la necessità, anche gli oneri dell'aggiornamento della documentazione catastale non sono preventivabili.

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, è stata riconosciuta una riduzione del valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

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:

Il 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.
- Non sono state eseguite indagini relative 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 a i 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 residui 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.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, 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 a gli 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.

PATTI

Non ci sono patti da rilevare.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato presenta la zona abitabile al piano terreno in buono stato di conservazione; il piano seminterrato, nella parte abitativa è in discrete condizioni ma alcune zone della parte accessoriata presentano vistose tracce di umidità, sia per quanto attiene alle zone coperte dalle sovrastanti terrazze, sia per umidità da "risalita" sia che per condensa.

Le terrazze, sia per quanto attiene alla pavimentazione che alle lastre perimetrali in pietra naturale, sia la scala esterna che collega l'unità al P.T. con il giardino sono in mediocri condizioni di conservazione.

Il tetto ha copertura piana, risulta coibentato e impermeabilizzato con guaina verniciata con pittura "alluminio"; non si notano infiltrazioni nei sottostanti vani dell'abitazione al piano terreno.

Il terreno a giardino, completamente recintato, è in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Non si rilevano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù o altri gravami come citati nel titolo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato in muratura ordinaria, il tetto è di tipo piano, coibentato ed impermeabilizzato con guaina verniciata con vernice "alluminio".

L'intonaco esterno è del tipo civile e tratti della muratura sono in pietra naturale di "Guamo".

I marciapiedi, i lastricati ed i terrazzi sono in piastrelle di cotto.

Internamente, al piano terreno, gli intonaci sono di tipo civile con alcune pareti in pietra naturale a vista, i pavimenti sono in piastrelle di marmo, così come in marmo sono i pavimenti e rivestimenti dei bagni. Le scale interne sono rivestite in marmo.

Al piano seminterrato, gli intonaci sono di tipo civile, i pavimenti sono in listoni di legno con la sola eccezione della cucina di servizio che ha il pavimento in piastrelle di marmo.

Gli infissi esterni sono di alluminio con vetrocamera ed hanno oscuramento interno con tendaggi.

Le porte interne sono di legno, quelle del piano terreno sono laccate.

L'impianto elettrico è del tipo "sfilabile" sottotraccia con quadro generale.

L'impianto di riscaldamento è con caldaia a gas metano, con pompa di calore e fan-coil.

L'impianto di condizionamento è alimentato con energia elettrica e fan-coil.

L'impianto di smaltimento liquami è dotato di fosse settiche e depuratore ad ossigenazione totale della ditta "Omnia Resina Barsotti srl" per il quale era stato stipulato un contratto di manutenzione che però risulta scaduto da anni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità risulta occupata dal signor **** Omissis ****.

Non sono stati rintracciati titoli che ne legittimano l'occupazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1997 al 23/01/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Barsanti	09/10/1997	56091	15223
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Lucca - Ufficio Provinciale - Servizio di Pubblicità Immobiliare	10/10/1997	11738	8189
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Lucca	29/10/1997		

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 23/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 14/07/2010
Reg. gen. 12643 - Reg. part. 2421
Quota: 1/1
Importo: € 850.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 721.960,75
Rogante: Tribunale di Milano
Data: 03/11/2009
N° repertorio: 46354
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 26/07/2016
Reg. gen. 11184 - Reg. part. 1687
Quota: 1/1
Importo: € 850.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 721.969,75
Rogante: Tribunale di Milano
Data: 03/11/2009
N° repertorio: 46354

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Lucca il 23/10/2025
Reg. gen. 17658 - Reg. part. 13287
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Come meglio riportato nella certificazione notarile redatta in data 03 novembre 2025 dalla Dottoressa Viviana Frediani, notaio in Alba (CN) Piazza Elvio Pertinace n. 10.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Operativo del Comune di Lucca ha incluso i beni oggetto di perizia in "Aree prevalentemente agricole della piana" - E2, disciplinate dall'articolo 49 delle Norme di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Concessione edilizia n. 422 rilasciata dal Comune di Lucca in data 06.10.1984 per la costruzione di fabbricato per civile abitazione;
- Concessione edilizia n. 322 rilasciata dal Comune di Lucca in data 02.10.1987 per la costruzione di fabbricato per civile abitazione, Variante alla Concessione edilizia n. 422/1984;
- Autorizzazione edilizia n. 2015 rilasciata dal Comune di Lucca in data 31.10.1991 per sostituzione di una recinzione e rifacimento di muro di contenimento;
- Autorizzazione edilizia n. 48 in data 14 gennaio 1994 per manutenzione straordinaria, adeguamento dell'impianto di smaltimento liquami;
- Domanda di Sanatoria edilizia, ai sensi della Legge 23.12.1994 n. 724, P.G. n. 14787 in data 31.03.1995 per abusi al fabbricato per abitazione. La pratica è in corso di definizione e la sanatoria non è ancora stata rilasciata;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 490 rilasciata dal Comune di Lucca in data 12.06.2000 per riempimento di terreno a giardino di una abitazione.

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.

Il fabbricato residenziale le sue pertinenze sono stati edificati in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 422 rilasciata dal Comune di Lucca in data 06.10.1984 per la costruzione di fabbricato per civile abitazione;
- Concessione edilizia n. 322 rilasciata dal Comune di Lucca in data 02.10.1987 per la costruzione di fabbricato per civile abitazione, Variante alla Concessione edilizia n. 422/1984;
- Autorizzazione edilizia n. 2015 rilasciata dal Comune di Lucca in data 31.10.1991 per sostituzione di una recinzione e rifacimento di muro di contenimento;
- Autorizzazione edilizia n. 48 in data 14 gennaio 1994 per manutenzione straordinaria, adeguamento

dell'impianto di smaltimento liquami;

- Concessione edilizia in sanatoria n. 490 rilasciata dal Comune di Lucca in data 12.06.2000 per riempimento di terreno a giardino di una abitazione.

Nell'anno 1995, ai sensi della legge 23.12.1994 n. 724, in data 31.03.1995 venne presentata al Comune di Lucca istanza di sanatoria assunta al n. 14787 di protocollo generale, con la quale, così come riportato nell'atto notorio sottoscritto dall'allora proprietaria, si elencavano gli abusi commessi in corso di costruzione, atto notorio che testualmente recita:

"Le opere per le quali si chiede la concessione in sanatoria non hanno comportato aumenti di volumetria, né cambiamenti della sagoma esterna rispetto a quanto previsto dalla concessione n. 403 del 06.10.1984 e successiva variante in corso d'opera (v. delibera della Giunta Municipale n. 1747 del 08.07.1987), che ha permesso la costruzione dell'abitazione in oggetto. Tali opere hanno altresì riguardato la trasformazione nel seminterrato dell'abitazione di volumi tecnici chiusi (quali quelli sotto le terrazze ed altri interclusi tra i vani di servizio ed il garage) in vani abitabili ed esattamente: taverna, zona notte, cucina-tinello, cantina bagno, corridoi e disimpegni.

Per tale trasformazione sono stati necessari pochi lavori quali: apertura di porte di accesso, di finestre di piccole dimensioni (poco visibile in quanto sette su dieci realizzate a livello del prato esterno ed alcune coperte del tutto o in parte da piante e rampicanti), adduzione acqua calda e fredda, scarichi, predisposizione riscaldamento a metano, illuminazione etc.

Inoltre con l'occasione si richiede di sanare piccole difformità di dimensionamento interno delle stanze destinate a servizi nel piano seminterrato, difformità che non hanno però comportato significativi scostamenti della superficie complessiva prevista dalla concessione in parola.

Con lo stesso intento si indicano nelle foto e nei disegni allegati anche le opere esterne, non comportanti volumetria, realizzate (scale, pavimentazioni, muretti di contenimento terrapieno, etc.)"

In ordine alla suddetta domanda di condono, il Comune di Lucca ha rilasciato allo scrivente copia degli elaborati grafici costituenti parte dell'Autorizzazione Paesaggistica n. 45733/97 del 3.06.2002.

Lo scrivente ha fatto istanza al Comune di Lucca affinché lo stesso indicasse quanto necessario per il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria.

Il Comune, con lettera in data 27 marzo 2026 protocollo n. 53329 (che si allega alla perizia) testualmente rispondeva che:

"In riferimento alla Vs. richiesta di informazioni di cui all'oggetto, si comunica che la Domanda di Condono Edilizio P.G. n°14787/1995 potrà essere rilasciata previo pagamento delle somme richieste di € 11.697,52 a titolo di Contributo per Concessione, e di € 258,23 a titolo di Indennità Risarcitoria per gli abusi realizzati in zone vincolate ai sensi della Legge 1497/39 e Legge 431/85.

Dovranno essere anche prodotti gli elaborati grafici, a firma Tecnico in duplice copia, come già approvati con Autorizzazione Paesaggistica n°45733/97 del 03/06/2002, e necessari al rilascio".

Si evidenzia che gli elaborati grafici facenti parte dell'Autorizzazione Paesaggistica presentano alcune incongruenze rispetto allo stato del fabbricato, incongruenze dovute all'approssimata rappresentazione tipica degli strumenti utilizzati e del modus operandi dell'epoca oggi poco compatibile con la rappresentazione che scaturisce dall'utilizzo degli strumenti elettronici e grafici "CAD".

La verifica edilizia ha fatto emergere ulteriori difformità al fabbricato rispetto allo stato riportato negli elaborati grafici parte dell'Autorizzazione Paesaggistica, difformità emerse probabilmente a seguito di lavori eseguiti dopo l'atto di acquisto da parte della società esecutata.

Le difformità di massima riscontrate sono le seguenti: modifiche interne al piano terreno per realizzazione di un caminetto nella sala, dimensionamento di porte, orpelli architettonici in muratura, rappresentazione scala interna; al piano seminterrato per realizzazione di un caminetto nella taverna, orpelli architettonici in muratura, realizzazione di una struttura in muratura nel vano disimpegno, realizzazione di paretine e di una parete per costituzione di un locale ripostiglio.

Esternamente sono state di massima rilevate le seguenti difformità: scala esterna che dalla terrazza lato Sud raggiunge il giardino. Sotto detta scala è stato rilevato un locale caldaia, in parte interrato a cui si accede da una scala in muratura. Marciapiedi perimetrali, lastricato e scala esterna, muretto costituente il parapetto del marciapiede lato est, modifiche prospettiche, canna fumaria in rame a servizio della caldaia,

barbecue sulla terrazza lato sud-ovest. Manufatto costituente un "vano tecnico" in cui sono alloggiate le pompe del depuratore ad ossidazione totale" posto sul lato sud-est del terreno a giardino. La recinzione presenta un cancello carrabile non riportato sull'elaborato grafico dell'autorizzazione edilizia n. 2015/1991.

Si evidenzia che la presentazione degli elaborati grafici per il ritiro della concessione edilizia in sanatoria dipendente dalla citata domanda di condono edilizio, devono oggi essere coerenti con lo stato del fabbricato alla data di presentazione della domanda di Autorizzazione Paesaggistica cosa che invece, come sopra già fatto rilevare, gli elaborati grafici facente parte della detta Autorizzazione Paesaggistica rilasciata non lo sono.

Dopo che il Comune di Lucca avrà rilasciato la concessione edilizia in sanatoria in dipendenza della Domanda di Condonato Edilizio P.G. n°14787/1995, per la regolarizzazione del fabbricato dovrà essere presentata la richiesta per una ulteriore sanatoria edilizia mentre per quanto non sanabile sarà necessaria una rimessa in pristino.

Gli impianti risultavano a norma all'epoca della loro realizzazione. Lo scrivente non ha rintracciato documentazione relativa agli stessi ed una eventuale messa norma alle attuali prescrizioni in materia saranno a carico dell'aggiudicatario.

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** - Villa ubicata a Lucca (LU) - Via Parco della Rimembranza n. 1095, piano T - S1
Fabbricato per civile abitazione avente la tipologia di "villa unifamiliare", elevato ad un solo piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato. Risulta così composto: Il piano terreno, autorizzato come abitazione, da loggia d'ingresso, ampio soggiorno con caminetto, cucina con terrazza, dispensa, bagno-wc., corridoio di disimpegno, studio, cinque camere, due bagni-wc, oltre ad altra ampia terrazza; Dal soggiorno, a mezzo scale interne, si accede sia alla copertura piana a terrazza non praticabile che al piano seminterrato, autorizzato a cantina e poi con condono non ancora rilasciato, parte ad abitazione e parte a cantina, che risulta così composto: ampio vano ad uso di taverna con caminetto, cucina di servizio, ripostiglio, una camera, un bagno, disimpegno, tre locali con destinazione cantina adibiti a stanza armadi, lavanderia e palestra, oltre ad altro vano per autorimessa ed un locale tecnico seminterrato per centrale termica. Corredato il tutto da circostante terreno per giardino, viabilità e parcheggio interamente recintato con accessi carrabili e pedonale dalla via Parco della Rimembranza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 39, Sub. 4, Categoria A7 - Fg. 91, Part. 39, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.375.315,00
L'intero procedimento estimativo è volto alla determinazione del più probabile "Valore di Mercato" dell'immobile intendendo per questo come punto di incontro tra la domanda e l'offerta.
Secondo "International Valuation Standards" (I.V.S.) il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il

avente accesso pedonale e carrabile da viale Parco della Rimembranza al civico n. 1095.

Si è tenuto conto anche della discreta vicinanza a infrastrutture e servizi di primaria utilità (scuole, supermercati, farmacia linee trasporti pubblici ecc.).

Si è quindi considerato che trattasi di un immobile inserito in un contesto residenziale di ottima appetibilità generale come abitazione principale, collocandosi dunque in un segmento medio/alto del mercato immobiliare della zona.

Le caratteristiche positive sono quindi da correlarsi soprattutto alle buone caratteristiche costruttive, dal terreno esclusivo per resede e giardino con possibilità di accesso carrabile e posti auto, alla collocazione in contesto residenziale, alla vicinanza con il centro di Lucca.

Tutte queste caratteristiche consentono all'immobile di mantenere una buona valutazione di mercato.

Occorre precisare che la categoria catastale attribuita "A/7" - abitazioni in "Villetta singola" - è congrua per le caratteristiche e la consistenza dell'unità residenziale.

Le valutazioni della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari tenuta dall'Agenzia delle Entrate prevedono, nella zona, un range di valori, per "Ville e Villini" in normali condizioni di manutenzione:

-da € 1.600,00 a € 2.300,00. (2° semestre 2025).

Per quanto riguarda la ricerca di possibili immobili comparabili con quello oggetto della presente procedura esecutiva, lo scrivente è riuscito a rintracciare il Decreto di trasferimento di un immobile avente caratteristiche simili a quello oggetto della presente e più precisamente:

Comune di Lucca (LU), frazione Monte San Quirico, Traversa I di Via Parco della Rimembranza 181.

= abitazione in villa, elevata a due piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

Si accede tramite cancello carrabile a terreno pertinenziale collegato senza soluzione di continuità al resede dell'abitazione.

La villa presenta al piano terreno un porticato antistante l'ampio ingresso-soggiorno con patio interno, cucina, disimpegno, 3 bagni, ripostiglio e quattro camere.

Al piano seminterrato, autorizzato come cantina, bagno e scannafosso, si trovano di fatto un ampio soggiorno, una cucina, una stanza armadi, un ripostiglio sottoscala, un bagno, una camera ed ulteriori locali a stanza armadi-ripostiglio all'interno dell'ampio scannafosso; tutti di limitata altezza.

Al piano primo, autorizzato come locali sottotetto, si trovano una camera con bagno, stanza armadi e ripostiglio, tutti di limitata altezza.

Fanno corredo all'abitazione la resede esclusiva, destinata a giardino nel quale è realizzata una piscina con relativo locale tecnico interrato, un ulteriore manufatto a locale tecnico poco discosto dal fabbricato principale, nonché una rimessa ed una tettoia per posti auto, che gravano sul terreno adiacente alla resede della villa.

Il suddetto bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca (LU):

- foglio 91 particella 1305 sub. 1, categoria A/7, classe 5, consistenza 17,5 vani, superficie catastale totale 618 mq, rendita 2.621,02 Euro;

- foglio 91 particella 1483 sub. 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 42 mq, rendita 97,61 Euro;

- foglio 91 particella 1483 sub. 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 48 mq, rendita 111,55 Euro;

foglio 91 particella 1483 sub. 3, Bene Comune Non Censibile ai subalterni 1 e 2; (vedi scheda allegata di valutazione comparabile).

Tale immobile è stato oggetto del Decreto di Trasferimento del Tribunale di Lucca in data 16 febbraio 2025, repertorio n. 148/2025

-Prezzo € 1.075.000,00 (eurounmilionesettantacinquemila/00)

-Trascritto a Lucca (LU) il giorno 11 marzo 2025 al n. 2817 registro particolare.

Da informazioni assunte dal sottoscritto presso il tecnico che ha redatto la perizia di stima del compendio in parola è emerso che lo stesso, avente una superficie commerciale di mq. 712,02, è stato stimato € 1.606.268,00 con un prezzo a mq. di € 2.255,93 e, effettuate le detrazioni per spese di ripristino e sanatorie, detrazione per assenza di garanzia per vizi, il valore di vendita giudiziaria è

ammontato ad € 1.253.765,00 in cifra tonda, pari ad € 1.760,85/mq.

Dai calcoli svolti, l'immobile oggetto di procedura è stato stimato in € 1.375.000,00 in cifra tonda. Alla valutazione espressa, sulla base della superficie convenzionale adottata, pari a 723,85 mq., corrisponde una valutazione di circa €/mq 1.900,00 che si pone ad un livello e rispetto alla fascia dei valori O.M.I. per quella zona di riferimento (D1), ma occorre tenere conto della qualità del fabbricato e delle sue pertinenze nonché che nell'ultimo semestre i prezzi degli immobili sono saliti in modo considerevole, anche per il motivo dovuto alla carenza degli stessi sul mercato.

Commento Finale

Lo scrivente ha ritenuto nella specifica valutazione sopra espressa di considerare soltanto un unico ma significativo comparabile oggetto di recente compravendita (poco più di 12 mesi) in quanto posto nello stesso identico segmento di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione ed oggetto di valutazione, seppure vi sia una "discreta" differenza dovuta alla più recente costruzione dell'immobile oggetto di comparazione e dalle finiture dello stesso ma ad una posizione sul territorio che favorisce significativamente l'immobile oggetto della presente procedura. La scelta di tale comparabile porta alla determinazione di un valore di mercato attendibile.

Lo scrivente tiene comunque a precisare come la particolare situazione di incertezza economica che sta attraversando questo periodo storico, possa comportare risposte del mercato poco prevedibili con possibili prezzi di aggiudicazione apprezzabilmente distanti dal valore di mercato individuato.

Identificativo corpo/Superficie convenzionale/Valore unitario/Valore complessivo/Quota in vendita/Totale

Bene N° 1 - Villa unifamiliare

Lucca (LU), Monte San Quirico - via Parco della Rimembranza n. 1095, piano S1-T - mq. 723,85 - 1.900,00 €/mq

mq. 723,85 x 1.900,00 = € 1.375.315,00 Valore di mercato

Deprezzamento

Trattandosi di un fabbricato non dotato di certificazione di abitabilità, stante le problematiche rilevate in relazione al rilascio della concessione edilizia in sanatoria in dipendenza della domanda di condono giacente presso il Comune di Lucca e la ulteriore domanda di sanatoria che dovrà essere inoltrata al medesimo comune per sanare le difformità riscontrate rispetto agli elaborati presenti della Autorizzazione Ambientale rilasciata in virtù della predetta domanda di condono, di seguito si elencano le spese necessarie per regolarizzare l'immobile, spese che sono puramente indicative perché, stante i vincoli che coinvolgono la zona non è possibile stabilire a priori l'esito delle sanatorie medesime.

- Domanda di Condonò Edilizio P.G. n°14787/1995 potrà essere rilasciata previo pagamento delle somme richieste di € 11.697,52 a titolo di Contributo per Concessione, e di € 258,23 a titolo di Indennità Risarcitoria per gli abusi realizzati in zone vincolate ai sensi della Legge 1497/39 e Legge 431/85;

- Spese tecniche per rilievo del fabbricato e redazioni elaborati grafici per completamento domanda di condono: € 3.000,00;

- Pratica per sanatoria edilizia riferita alle difformità riscontrate all'attualità e non comprese nella pratica di condono edilizio: onorari, spese, oblazione: € 8.000,00 oltre gli eventuali costi non preventivabili per la rimessa in pristino di quanto non sanabile.

- Totale spese € 22.955,75

- € 1.375.315,00 - 22.955,75 = 1.352.359,25 Valore di mercato

Deprezzamento del Valore relativo al rischio assunto per mancata garanzia compendiabile nella misura del (15%) € 202.853,88

- € 1.352.359,25 - 202.853,88 = 1.149.505,12

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA € 1.150.000,00 in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Lucca (LU) - Via Parco della Rimembranza n. 1095, piano T - S1	723,85 mq	1.900,00 €/mq	€ 1.375.315,00	100,00%	€ 1.375.315,00
				Valore di stima:	€ 1.375.315,00

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 21/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Masi Giorgio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Lucca (LU) - Via Parco della Rimembranza n. 1095, piano T -. S1
Fabbricato per civile abitazione avente la tipologia di "villa unifamiliare", elevato ad un solo piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato. Risulta così composto: Il piano terreno, autorizzato come abitazione, da loggia d'ingresso, ampio soggiorno con caminetto, cucina con terrazza, dispensa, bagno-wc., corridoio di disimpegno, studio, cinque camere, due bagni-wc, oltre ad altra ampia terrazza; Dal soggiorno, a mezzo scale interne, si accede sia alla copertura piana a terrazza non praticabile che al piano seminterrato, autorizzato a cantina e poi con condono non ancora rilasciato, parte ad abitazione e parte a cantina, che risulta così composto: ampio vano ad uso di taverna con caminetto, cucina di servizio, ripostiglio, una camera, un bagno, disimpegno, tre locali con destinazione cantina adibiti a stanza armadi, lavanderia e palestra, oltre ad altro vano per autorimessa ed un locale tecnico seminterrato per centrale termica. Corredato il tutto da circostante terreno per giardino, viabilità e parcheggio interamente recintato con accessi carrabili e pedonale dalla via Parco della Rimembranza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 39, Sub. 4, Categoria A7 - Fg. 91, Part. 39, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Operativo del Comune di Lucca ha incluso i beni oggetto di perizia in "Aree prevalentemente agricole della piana" - E2, disciplinate dall'articolo 49 delle Norme di Attuazione.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Via Parco della Rimembranza n. 1095, piano T - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 39, Sub. 4, Categoria A7 - Fg. 91, Part. 39, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	723,85 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato presenta la zona abitabile al piano terreno in buono stato di conservazione; il piano seminterrato, nella parte abitativa è in discrete condizioni ma alcune zone della parte accessoria presentano vistose tracce di umidità, sia per quanto attiene alle zone coperte dalle sovrastanti terrazze, sia per umidità da "risalita" sia che per condensa. Le terrazze, sia per quanto attiene alla pavimentazione che alle lastre perimetrali in pietra naturale, sia la scala esterna che collega l'unità al P.T. con il giardino sono in mediocri condizioni di conservazione. Il tetto ha copertura piana, risulta coibentato e impermeabilizzato con guaina verniciata con pittura "alluminio"; non si notano infiltrazioni nei sottostanti vani dell'abitazione al piano terreno. Il terreno a giardino, completamente recintato, è in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione avente la tipologia di "villa unifamiliare", elevato ad un solo piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato. Risulta così composto: Il piano terreno, autorizzato come abitazione, da loggia d'ingresso, ampio soggiorno con caminetto, cucina con terrazza, dispensa, bagno-wc., corridoio di disimpegno, studio, cinque camere, due bagni-wc, oltre ad altra ampia terrazza; Dal soggiorno, a mezzo scale interne, si accede sia alla copertura piana a terrazza non praticabile che al piano seminterrato, autorizzato a cantina e poi con condono non ancora rilasciato, parte ad abitazione e parte a cantina, che risulta così composto: ampio vano ad uso di taverna con caminetto, cucina di servizio, ripostiglio, una camera, un bagno, disimpegno, tre locali con destinazione cantina adibiti a stanza armadi, lavanderia e palestra, oltre ad altro vano per autorimessa ed un locale tecnico seminterrato per centrale termica. Corredato il tutto da circostante terreno per giardino, viabilità e parcheggio interamente recintato con accessi carrabili e pedonale dalla via Parco della Rimembranza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 14/07/2010

Reg. gen. 12643 - Reg. part. 2421

Quota: 1/1

Importo: € 850.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 721.960,75

Rogante: Tribunale di Milano

Data: 03/11/2009

N° repertorio: 46354

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 26/07/2016

Reg. gen. 11184 - Reg. part. 1687

Quota: 1/1

Importo: € 850.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 721.969,75

Rogante: Tribunale di Milano

Data: 03/11/2009

N° repertorio: 46354

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 23/10/2025

Reg. gen. 17658 - Reg. part. 13287

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura