

# TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rovai David, nell'Esecuzione Immobiliare 166/2024 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 .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	9
Patti.....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare .....	18

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 12/03/2025, 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 13/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Lammari - Via delle Ville, 70 - Località detta "all'Osteria", piano 1

## DESCRIZIONE

I diritti della piena ed esclusiva proprietà per la quota pari all'intero (1/1) su di un appartamento per civile abitazione, posto al piano primo di un fabbricato promiscuo di maggior mole elevato su due piani fuori terra compreso il terrestre e costituito nel suo complesso da un appartamento (abitato), un negozio ed un laboratorio artigianale (entrambi inattivi) al piano terra e dall'appartamento oggetto di Procedura Esecutiva al piano primo.

L'Unità Immobiliare si compone di ingresso-corridoio-disimpegno con vano armadi, altro ingresso in soggiorno, sala, cucina, tre camere e due bagni. L'Unità immobiliare è accessibile direttamente dalla resede comune al piano terra attraverso una scala esterna di proprietà che immette su di un terrazzo e da questo in una veranda antistante le porte di ingresso all'abitazione. Completa la consistenza immobiliare un sottotetto ad uso soffitta parzialmente praticabile con accesso da botole dotate di scale retrattili posizionate sul soffitto del locale cucina e sul soffitto del disimpegno.

Si correda dai relativi diritti di comproprietà su tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1117 e seguenti del c.c. e più in particolare sul vano posto al piano terreno ad uso centrale termica (particella 126 sub.16) e sul terreno per resede utilizzato come parcheggio e camminamenti (particella 126 sub.16).

Si precisa che si accede all'abitazione direttamente dal civico 70 di via delle Ville da cancello carrabile/pedonale attraverso una porzione di resede comune ad uso di passo che immette direttamente nella restante porzione di resede comune per parcheggio; e dal civico 151 di via Lombarda attraverso cancellino pedonale.

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.

L'Esperto segnala che al momento dell'accesso all'Unità Immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva, effettuato in data 14/04/2025 al fine di prendere visione della consistenza e dello stato di quanto oggetto di Procedura Esecutiva, la stessa risultava abusivamente frazionata in due distinti alloggi ad uso abitativo mediante la realizzazione di alcuni interventi edilizi eseguiti in assenza di titolo autorizzativo così come meglio descritti nel più avanti capitolo "Regolarità Edilizia" e come meglio percepibile nell'Elaborato Grafico "Difformità Edilizie" allegato. Appartamento così frazionato:

- ALLOGGIO A (contornato con linea tratteggiata di colore magenta nell'elaborato grafico allegato): ingresso in soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera. Detto alloggio è accessibile direttamente dalla resede comune al piano terra attraverso la scala esterna di proprietà che immette su di un terrazzo e da questo in una porzione di veranda antistante la porta di ingresso. Completa la consistenza immobiliare una porzione di sottotetto parzialmente praticabile ad uso soffitta con accesso da botola dotata di scala retrattile posizionata sul soffitto del locale cucina.

- ALLOGGIO B (contornato con linea tratteggiata di colore verde nell'elaborato grafico allegato): ingresso-corridoio-disimpegno con vano armadi, cucina, due camere e bagno. Detto alloggio è accessibile direttamente dalla resede comune al piano terra attraverso la scala esterna di proprietà che immette su di un terrazzo e da questo in una porzione di veranda antistante la porta di ingresso. Completa la consistenza immobiliare una porzione di sottotetto parzialmente praticabile ad uso soffitta con accesso da botola dotata di scala retrattile posizionata sul soffitto del disimpegno.

Gli impianti presenti, quali l'elettrico - l'idrico ed il termico, risultavano non autonomi per ciascun singolo alloggio.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Lammari - Via delle Ville, 70 - Località detta "all'Osteria", piano 1

### 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 della Dott.sa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08/01/2025;

Lo scrivente ha pertanto provveduto ad acquisire copia del titolo di provenienza negli Esecutati presso il Notaio rogante che nello specifico trattasi dell'atto di compravendita immobiliare ai rogiti del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 08/01/2003, repertorio 49.896, raccolta 5.850, reg.to a Lucca il 13/01/2003 al n. 213 serie 1T ed ivi trascritto il 14/01/2003 al n. 680 di Registro Particolare, titolo che viene allegato al presente elaborato peritale;

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

N.B. l'Esperto evidenzia che il verbale di pignoramento immobili del 09/10/2024, Rep. 4.229, notificato dall'Uff. Giudiziario del Tribunale di Lucca e Trascritto il 21/11/2024 ai nn. 19.519/14.804 a favore della PRISMA SPV SRL con sede a Roma - cf 05028250263 interessa gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori (LU) nel foglio 53, dalla particella 126 sub.14 e dalla particella 126 sub.16 ma che l'immobile identificato dalla particella 126 sub.14 risulta catastalmente soppresso con Denuncia di Variazione del 02/08/2007 - Pratica n. LU0161961 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-Variazione di Toponomastica (n.10718.1/2007) che ha generato la particella 126 sub.18.

## 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 degli Esecutati in forza dell'atto di acquisto Trascritto in loro favore.

Da quanto rilevato dall'Atto di provenienza gli Esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al momento del rogito notarile, dichiaravano di essere celibi.

Dalle risultanze dell'allegato Estratto dal Registro degli Atti di Matrimonio richiesto presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Capannori e rilasciato allo scrivente in data 15/04/2025:

- il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno contratto matrimonio in Thaer ALGERIA in data 07/10/2010 in regime di comunione legale dei beni;
- il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno contratto matrimonio in Settara - ALGERIA in data 13/08/2007 in regime di comunione legale dei beni.

Dalle risultanze dell'allegato Certificato di Residenza AIRE richiesto presso l'Ufficio di Anagrafe del Comune di Capannori e rilasciato allo scrivente in data 22/04/2025:

- il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta iscritto dal giorno 27/02/2019 con i seguenti dati: Stato Estero FRANCIA - Circoscrizione Consolare PARIGI - Città THORIGNE FOUILLARD - Indirizzo 07 RUE SAINT ALLOUARN CAP 35235;
- il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta iscritto dal giorno 27/02/2019 con i seguenti dati: Stato Estero FRANCIA - Circoscrizione Consolare LIONE - Città SAINT FONTS - Indirizzo 44 RUE CARNOT ALL P CAP 69190.

## CONFINI

Ad oggi, in base a quanto desumibile dalla banca dati catastale, la consistenza immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva risulta confinare: a nord con area prospiciente la Via delle Ville, ad est con area prospiciente il passo su resede comune (mapp. 126 sub.16), a sud con area prospiciente la resede comune (mapp. 126 sub.16) ed a ovest con area prospiciente la Via Lombarda, salvo se altri più giusti e recenti confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

Abitazione	147,37 mq	176,76 mq	1	176,76 mq	3,00 m	1
Veranda	23,71 mq	26,00 mq	0,5	13,00 mq	3,00 m	1
Terrazza scoperta	9,55 mq	9,55 mq	0,15	1,43 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>191,19 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>191,19 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Considerato il pignoramento dei diritti della piena ed esclusiva proprietà per la quota pari all'intero (1/1) del bene oggetto di Procura Esecutiva, lo scrivente ritiene non esistano le condizioni per valutarne una comoda divisibilità in natura.

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.

L'appartamento in esame si sviluppa sul solo piano primo a cui si accede da scala esterna posta sul fronte sud dell'edificio principale. Risulta avere una superficie netta di circa mq. 202,76 oltre al terrazzo scoperto ed una superficie esterna lorda, comprensiva di murature esterne ed interne, di circa mq. oltre ad un terrazzo scoperto di circa mq.9,55 lordi/utigli, un locale tecnico ad uso comune posto al piano terreno di circa mq.7.85 lordi e mq. 6,70 utigli, il sottotetto non abitabile di circa mq. 30,00 (non determinante ai fini del calcolo della consistenza) ed il resede a comune ad uso parcheggio, viabilità privata e passo di circa mq.198,00.

Si compone di vani della superficie utile calpestabile come di seguito ripartita:

- Veranda di ingresso: mq. 23,71;
- Ingresso: mq. 7,18;
- Sala: mq. 14,29;
- Soggiorno: mq. 23,41;
- Cucina: mq. 20,75;
- Disimpegno: mq. 3,45;
- Bagno: 6,16;
- Camera: mq. 20,40;
- Disimpegno + armadio: mq. 12,16;
- Bagno: mq. 5,52;
- Camera: mq. 19,06;
- Camera: 14,99.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Dal 07/01/2003 al 07/01/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 126, Sub. 14 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 654,61 Piano 1
Dal 07/01/2003 al 08/01/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 126, Sub. 14 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 755,32 Piano 1
Dal 08/01/2003 al 02/08/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 126, Sub. 14 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 755,32 Piano 1
Dal 02/08/2007 al 11/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 126, Sub. 18 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 vani Rendita € 856,03 Piano 1
Dal 11/07/2008 al 22/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 126, Sub. 18 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 vani Rendita € 856,03 Piano 1
Dal 22/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 126, Sub. 18 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 vani Rendita € 856,03 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 03/06/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 126, Sub. 18 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 vani Superficie catastale Totale 185 - Totale escluse aree scoperte 177 mq Rendita € 856,03 Piano 1

Dal 09/11/2015 al 03/06/2025 - Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;  
Dal 22/07/2013 al 09/11/2015 - Variazione Toponomastica del 22/07/2013 - Pratica n.LU0169373 in atti dal 22/07/2013 (n.113826.1/2013);  
Dal 11/07/2008 al 22/07/2013 - Variazione nel Classamento del 11/07/2008 - Pratica n.LU0161183 in atti dal 11/07/2008 (n.9823.1/2008);  
Dal 02/08/2007 al 11/07/2008 - Variazione del 02/08/2007 - Pratica n.LU0161961 in atti dal 02/08/2007 per Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-Variazione di Toponomastica (n.10718.1/2007);  
Dal 07/01/2003 al 02/08/2007 - Variazione del 07/01/2003 - Pratica n. 1772 in atti dal 07/01/2003 per Divisione - ristrutturazione (n.11897.1/2003) e successiva Variazione del 07/01/2003 - Pratica n.00001772 in atti dal 19/08/2003 per Rettifica di classamento proposto (n.12411.1/2003).

Nessuna variazione catastale è intervenuta dal pignoramento ad oggi e l'intestazione risulta corrispondente alla

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	126	18		A2	4	vani 8,5	185 mq	856,03 €	1	

Non sussiste corrispondenza catastale.

**AL CATASTO TERRENI:**

A) Per quanto oggetto di Procedura Esecutiva è stata reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca servizi catastali la mappa catastale riferita al Foglio 53 del Comune di Capannori che, confrontata con lo stato di fatto dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 14/04/2025, è stata riscontrata la seguente incongruenza:

- La mappa catastale non risulta aggiornata all'attualità in quanto la rappresentazione grafica della sagoma del fabbricato principale, identificato dalla particella 219 del foglio 53, non corrisponde esattamente alla sagoma visivamente apprezzata alla data del sopralluogo e da quanto rilevato dagli elaborati grafici di cui ai titoli edilizi rintracciati, per parziali demolizione ed ampliamento dell'edificio. Per una migliore percezione di quanto riscontrato si rimanda alla consultazione dell'elaborato grafico "Difformità Catastali" allegato.

Quanto sopra riscontrato potrà essere regolarizzato mediante il deposito di atto di aggiornamento al Catasto Terreni, per mezzo di Tipo Mappale a parziale demolizione ed ampliamento del fabbricato principale mappale 126.

**AL CATASTO FABBRICATI:**

A) Della particella 126 del foglio di mappa 53 del Comune di Capannori è stato reperito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca servizi catastali l'ultimo Elaborato Planimetrico in atti che, confrontato con la mappa catastale del Catasto Terreni, ha fatto riscontrare un'incongruenza di geometria della particella 219 tra quanto rappresentato graficamente sulla mappa e quanto visivamente apprezzato al sopralluogo effettuato nonché da quanto rappresentato graficamente sull'Elaborato Planimetrico. Sullo stesso Elaborato Planimetrico è stata rappresentata graficamente una scala esterna di accesso ad un piano interrato ad oggi non più esistente. Per una migliore percezione di quanto riscontrato si rimanda alla consultazione dell'elaborato grafico "Difformità Catastali" allegato.

Quanto sopra riscontrato potrà essere regolarizzato mediante il deposito al Catasto Fabbricati di una Variazione Catastale mediante procedura Docfa per migliore rappresentazione grafica dell'Elaborato Planimetrico.

B) Per l'Unità Immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva, identificata dalla particella 126 sub. 18 (ex sub. 14) del Foglio 53 del Comune di Capannori, è stata reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca servizi catastali

l'ultima planimetria in atti che, confrontata con lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo effettuato in data 14/04/2025, è emerso che detta scheda planimetrica non corrisponde allo stato di fatto attuale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- la planimetria risulta rappresentare una distribuzione degli spazi interni riferita alla situazione precedente le opere edili abusivamente realizzate e come meglio descritte al capitolo "Regolarità Edilizia";
- la planimetria risulta carente della rappresentazione grafica del piano sottotetto;

Per una migliore percezione di quanto riscontrato si rimanda alla consultazione dell'elaborato grafico "Difformità Catastali" allegato.

Quanto sopra riscontrato potrà essere regolarizzato mediante il deposito al Catasto Fabbricati di una Denuncia di Variazione Catastale, mediante procedura Docfa, per la rappresentazione grafica del piano sottotetto con successiva rettifica dei dati di classamento. Detta Denuncia di Variazione potrà essere depositata una volta eseguite le opere di messa in ripristino dello stato dei luoghi sotto il profilo Edilizio e così come meglio descritto al capitolo "Regolarità Edilizia".

Le spese necessarie per la regolarizzazione dell'Unità Immobiliare sotto il profilo catastale (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati), sono stimabili in complessivi €.2000,00.

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 eseguita contro i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - proprietario per 1/2 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e depositata agli atti.

## PRECISAZIONI

Regime impositivo della vendita.

Essendo la consistenza immobiliare di proprietà di soggetto privato, l'acquisto del bene è soggetto all'imposta di registro, oltre che a quella catastale, ipotecaria ed accessori.

## PATTI

Nulla da segnalare

## STATO CONSERVATIVO

Nel suo complesso l'appartamento in esame riversa in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, con finiture ed impianti di basso livello qualitativo. Da segnalare la presenza di stati di forte umidità nella maggior parte dei locali causata da copiose infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalla copertura attraverso gli ambienti sottotetto. Dette infiltrazioni, da quanto è stato possibile visionare durante il sopralluogo del 14/04/2025, risultano all'apparenza perdurare da diverso tempo, avendo così oggi portato i muri perimetrali, le pareti interne ed i soffitti dei locali ad una condizione di avanzato degrado con evidenti

zone di infradiciamento strutturale, scrostamenti e distacchi di intonaco con spiccato affioramento in più punti di muffe che rendono l'Unità Immobiliare al limite delle condizioni minime di vivibilità. A tale proposito lo scrivente, pur non avendo effettuato approfondite verifiche anche con saggi invasivi, evidenzia che il solaio di piano interposto tra l'appartamento e gli ambienti sottotetto, in alcune zone, si trova in una condizione di forte degrado, al limite delle minime condizioni di sicurezza.

Le finiture, sia quelle interne (quali gli impianti esistenti e non a norma, le pavimentazioni, gli intonaci, i rivestimenti, i paraventi, ecc.), sia quelle esterne (quali le finiture del terrazzo e delle scale di accesso, i solai ed il manto di copertura, gli intonaci e la tinteggiatura delle facciate, gli infissi, ecc), il tutto presumibilmente realizzato in epoca remota o quantomeno rinnovato in occasione dell'intervento di ristrutturazione eseguito nell'anno 1981, si presentano oggi in uno scadente stato di manutenzione e conservazione che va ben oltre il naturale deperimento delle cose.

Lo scrivente pertanto evidenzia come gli attuali occupanti non abbiano garantito nel tempo una normale conduzione del bene per evitare un peggioramento dello stato conservativo dello stesso. Ciò è apparso evidente all'Esperto durante il sopralluogo presso l'immobile. Lo stato conservativo del bene si discosta infatti dalle normali condizioni d'uso che lo renderebbero perfettamente commerciabile sin da subito, allineandosi ai valori medi di mercato senza l'esecuzione di opere aggiuntive.

Quanto sopra esposto ne sarà tenuto conto nella stima del bene.

Il tutto come meglio apprezzabile dalla documentazione fotografica qui allegata.

## PARTI COMUNI

---

Oltre alle parti comuni come per Legge, uso e consuetudine sono beni comuni:

- il vano ad uso Centrale Termica posto al piano terreno (particella 126 sub.16) ed il terreno per resede utilizzato come parcheggio vetture, camminamenti e passo (particella 126 sub.16).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Una porzione del resede comune identificato dalla particella 126 sub.16 e più precisamente la porzione posta al margine est del fabbricato principale, risulta gravato da diritto di passo a favore delle Unità Immobiliari che compongono il fabbricato e sue pertinenze identificato dalla particella 1509 ed a favore del terreno identificato dalla particella 128.

Risulta comunque opportuno segnalare che, vista la natura del fabbricato di cui ne è parte l'unità oggetto di Procedura Esecutiva, le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio, sono state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per la destinazione del buon padre di famiglia, così come vengono ad esistere, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'appartamento oggetto di Procedura Esecutiva è pessimo.

Fondazioni: non valutabili;

Esposizione: Nord - Sud ed Est;

Altezza utile interna: ml.3,00;

Strutture verticali: muratura ordinaria in pietra e mattoni intonacate e tinteggiate a civile;  
Solai: struttura in latero-cemento intonacata e tinteggiata a civile;  
Copertura: Struttura in latero-cemento a padiglione;  
Manto di copertura: elementi in cotto in assenza di guaina impermeabilizzante ed isolamento termico;  
Muri portanti: in muratura ordinaria in pietra e mattoni intonacata e tinteggiata a civile;  
Pareti interne: in mattoni forati di laterizio intonacate e tinteggiate a civile + rivestimento in bagni e cucina;  
Pavimentazione interna: in piastrelle in monocottura o graniglia;  
Rivestimenti di cucina e bagni: piastrelle in gress o monocottura o bisazza;  
Infissi esterni: vetrate e porte in alluminio gli accessi dal terrazzo in veranda e portoncini in legno massello non blindati gli altri accessi - finestre a due o tre ante in legno dotate di avvolgibili in legno di colore verde;  
Infissi interni: paraventi in legno tamburato a disegno semplice;  
Scale: esterna di accesso in cemento armato dotata di corrimano in ferro + terrazzo di sbarco privo di pavimentazione (è presente solo uno strato di guaina impermeabilizzante in cattivo stato di conservazione) dotato di parapetto in ferro;  
Impianto elettrico: parte sottotraccia e parte esterno canalizzato e non canalizzato di vecchia realizzazione non a norma;  
Impianto termico: caldaia a gas metano posta nel locale C.T. comune al piano terra ed elementi radianti in ghisa - non funzionante e non a norma;  
Impianto citofonico/videocitofonico: non presente;  
Impianto di allarme: non presente;  
Impianto di condizionamento: non presente;  
Posto auto: non esclusivo nella resede di uso comune;  
Sottotetto: accessibile da botole dotate di scala retrattile, ambienti al grezzo parzialmente praticabili.  
Dotazioni condominiali: resede e locale tecnico di uso comune posti al piano terreno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato senza accesso forzoso in data 14/04/2025 alle ore 09:00 al fine di prendere visione della consistenza e dello stato di quanto oggetto di pignoramento, lo stesso risultava così occupato:

- dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'occupante esibiva al Custode nominato e allo scrivente la copia di un contratto di comodato di immobile ad uso abitativo, a tempo indeterminato, stipulato in data 15/11/2021 e con decorrenza dal 15/11/2021, sottoscritto tra l'Esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, comodato non registrato.

Si precisa che la porzione di immobile occupata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è quella contornata con linea tratteggiata di colore magenta sugli elaborati grafici dimostrativi "difformità catastali" e "difformità edilizie" - ALLOGGIO A;

- dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, senza titolo.

Si precisa che la porzione di immobile occupata dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è quella contornata con linea tratteggiata di colore verde sugli elaborati grafici dimostrativi "difformità catastali" e "difformità edilizie" - ALLOGGIO B;

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/01/2003 al 03/06/2025	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOT. GIAMPIERO PIVA	08/01/2003	49896	5850
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LUCCA	14/01/2003	898	680
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
LUCCA	13/01/2003	213	Serie 1T		

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 al ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'Esperto evidenzia che nell'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Giampiero Piva dell'8/01/2003 - Rep. 49.896/5.850 e più precisamente nella descrizione della consistenza immobiliare oggetto di compravendita, non viene fatto alcun riferimento agli ambienti sottotetto ad uso soffitta che fanno corredo all'appartamento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Lucca aggiornate al 03/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Lucca il 29/12/2022  
Reg. gen. 23963 - Reg. part. 3538  
Quota: 1/1  
Importo: € 238.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 119.000,00

Rogante: NOT. GIAMPIERO PIVA DI LUCCA  
Data: 08/01/2003  
N° repertorio: 49897  
N° raccolta: 5851

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LUCCA il 23/02/2024  
Reg. gen. 3204 - Reg. part. 2425  
Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità è riferita all'immobile oggetto della Procedura Esecutiva, per la quota di 1/1 della piena proprietà, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel Foglio 53 - particella 126 sub. 14 (sub. 14 catastalmente soppresso per avvenuta Variazione catastale del 02/08/2007 - Pratica n.LU0161961 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-Variatione di Toponomastica (n.10718.1/2007) che ha generato il sub.18; ed all'immobile identificato con la particella 126 sub.16 quale Ente Comune.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LUCCA il 21/11/2024  
Reg. gen. 19519 - Reg. part. 14804  
Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità è riferita all'immobile oggetto della Procedura Esecutiva, per la quota di 1/1 della piena proprietà, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel Foglio 53 - particella 126 sub. 14 (sub. 14 catastalmente soppresso per avvenuta Variazione catastale del 02/08/2007 - Pratica n.LU0161961 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-Variatione di Toponomastica (n.10718.1/2007) che ha generato il sub.18; ed all'immobile identificato con la particella 126 sub. 16 quale Ente Comune.

### NORMATIVA URBANISTICA

Nel Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Capannori, il fabbricato del quale l'Unità Immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva ne costituisce porzione, ricade in zona definita "ambiti di interesse tipologico" di cui all'Art. 19 della Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Per una migliore individuazione normativa viene allegato alla presente l'elaborato grafico "Normativa Urbanistica" contenente l'estratto dalla cartografia del Regolamento Urbanistico del Comune di Capannori unitamente alle Norme Tecniche di Attuazione - N.T.A.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'archivio del Comune di Capannori - Uff. Edilizia Privata in data 11/04/2025 ed in data 24/04/2025 , sono state reperite le seguenti pratiche:

a) AUTORIZZAZIONE PER EDIFICARE O RESTAURARE FABBRICATI O ALTRE OPERE N.262/1960, intestata alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per l'autorizzazione ad eseguite in frazione Lammari, loc. detta all'Osteria "l'ampliamento e trasformazione del proprio fabbricato in conformità del progetto allegato", Domanda presentata il 07/07/1960 con il n. Prot. 10.324, Autorizzazione Edilizia rilasciata il 20/12/1960 al n. 262/1960;

b) CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.C02/0042, intestata ai Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la "realizzazione di fabbricato ad uso civile abitazione in difformità da quanto autorizzato con la C.E. 262/1960 ed a regime per l'adeguamento della superficie finestrata dei vani posti a nord al D.M. 05/07/1975", Domanda presentata il 12/02/2002 con il n. Prot. 8.288, Concessione Edilizia rilasciata l'08/08/2002 al n.C02/0042;

c) DOMANDA DI ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' mediante AUTORIZZAZIONE EDILIZIA ai sensi dell'art. 2, comma 2, lett. a) della L.R. 52/1999, presentata in data 12/12/2002 con il n. Prot. 66.569 dai Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la "sanatoria di cantina interrata". Domanda di Autorizzazione Edilizia con espresso DINIEGO non ravvisando gli estremi per la richiesta di Sanatoria della cantina interrata in quanto per la stessa veniva emessa ordinanza di rimessa in ripristino n. 541/2002 e che a detta ingiunzione veniva ottemperato come risultante dal verbale dei VV.UU. del 12/12/2002 prot. 66.672.

d) PERMESSI DI COSTRUIRE IN SANATORIA N.277/04 e N.278/04, intestati al Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la realizzazione di "aumento di volume dovuto al tamponamento di una vecchia veranda e per modifiche distributive interne", Domande presentate il 09/12/2004 con i nn. di Prot. 68.768 e 68.770, Permessi di Costruire in Sanatoria rilasciati il 15/02/2008 ai nn. 277/04 e 278/04.



#### **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 alcun 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 la Certificazione di Conformità degli impianti in dotazione i quali, risalenti presumibilmente all'intervento edilizio avvenuto negli anni '80, vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano senza garanzia alcuna da parte della Procedura Esecutiva.



Per l'Unità Immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva sono state riscontrate difformità edilizie: lo stato assentito e rilevato di cui ai P.d.C. in Sanatoria rilasciati dal Comune di Capannori in data 15/02/2008 ai nn. 277/04 e 278/04, prevedono la sanatoria di opere abusivamente realizzate consistenti nell'aumento di volumetria per il tamponamento di un'esistente veranda e nella modifica della distribuzione interna. Il confronto eseguito tra lo stato concessionato in sanatoria e lo stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo del giorno 14/04/2025, ha fatto emergere l'esistenza di difformità consistenti nel frazionamento dell'Unità Immobiliare in oggetto in due distinti alloggi ad uso abitativo, individuati come ALLOGGIO A ed ALLOGGIO B nell'elaborato grafico "Difformità Edilizie" qui allegato, mediante i seguenti interventi edilizi in assenza di autorizzazione:

- all'interno del vano veranda è stata realizzata una porzione di parete mediante la prosecuzione dell'esistente ed autorizzato divisorio fino al raggiungimento dell'infisso esterno di ingresso dando così origine a due ambienti separati e con accessi autonomi;
- all'interno dell'Unità immobiliare sono state tamponate le due porte di collegamento degli ambienti interni e poste sul muro di spina centrale dell'edificio, più precisamente una porta tra l'ingresso (ALLOGGIO B) ed il locale cucina (ALLOGGIO A) ed una porta tra il disimpegno (ALLOGGIO B) e la camera (ALLOGGIO B);
- è stato variato nella destinazione il locale sala in locale cucina (ALLOGGIO A).

Per una più corretta individuazione dell'effettiva consistenza di quanto forma oggetto di Procedura Esecutiva, negli elaborati tecnici e gli elaborati grafici allegati ai Permessi di Costruire in Sanatoria NN. 277/04 e 278/04, non viene fatto alcun riferimento, se non una parziale rappresentazione grafica in "sezione", del piano sottotetto ad uso soffitta avente accesso da botole con scale retrattili posizionate sul soffitto del locale cucina (oggi ALLOGGIO A) e del disimpegno (oggi ALLOGGIO B).

Per una migliore percezione di quanto qui sopra descritto, lo scrivente rimanda alla visione dell'elaborato grafico "Difformità Edilizie" allegato.

Le difformità riscontrate potranno essere regolarizzate mediante la messa in ripristino dello stato dei luoghi precedente l'intervento eseguito in assenza di titolo, riconducendo il tutto allo stato Concessionato con P.d.C. in Sanatoria nn. 277/04 e 278/04 ovvero mediante la demolizione di porzione di parete divisoria posta nel locale veranda, la riapertura delle due porte tamponate e lo smantellamento degli arredi presenti nel locale cucina riportando lo stesso ad uso sala. Per il piano sottotetto accessibile con botole e scale retrattili, lo scrivente ritiene non ci sia la necessità per un deposito di sanatoria in quanto lo stesso ambiente non risulta abitabile, la sua esistenza non origina aumento volumetrico e, se pur parziale in sezione, risulta già rappresentato graficamente nella sezione degli elaborati grafici allegati ai P.d.C. in sanatoria nn. 277/04 e 278/04.

Le spese necessarie per la messa in pristino dello stato dei luoghi come sopra meglio descritto, ma che per comodità qui si omette di riportarne lo sviluppo nei calcoli a computo metrico, sono stimabili in €2.500,00 e comprensivi dello smaltimento degli inerti a norma di Legge.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'appartamento in oggetto NON risulta inserito in un contesto condominiale, ma sono da considerarsi tutti i costi di manutenzione delle comunanze e delle utilità comuni con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato principale come per uso, consuetudine e di Legge non quantificabili economicamente.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Lammari - Via delle Ville, 70 - Località detta "all'Osteria", piano 1

I diritti della piena ed esclusiva proprietà per la quota pari all'intero (1/1) su di un appartamento per civile abitazione, posto al piano primo di un fabbricato promiscuo di maggior mole elevato su due piani fuori terra compreso il terrestre e costituito nel suo complesso da un appartamento (abitato), un negozio ed un laboratorio artigianale (entrambi inattivi) al piano terra e dall'appartamento oggetto di Procedura Esecutiva al piano primo. L'Unità Immobiliare si compone di ingresso-corridoio-disimpegno con vano armadi, altro ingresso in soggiorno, sala, cucina, tre camere e due bagni. L'Unità immobiliare è accessibile direttamente dalla resede comune al piano terra attraverso una scala esterna di proprietà che immette su di un terrazzo e da questo in una veranda antistante le porte di ingresso all'abitazione. Completa la consistenza immobiliare un sottotetto ad uso soffitta parzialmente praticabile con accesso da botole dotate di scale retrattili posizionate sul soffitto del locale cucina e sul soffitto del disimpegno. Si correda dai relativi diritti di comproprietà su tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1117 e seguenti del c.c. e più in particolare sul vano posto al piano terreno ad uso centrale termica (particella 126 sub.16) e sul terreno per resede utilizzato come parcheggio e camminamenti (particella 126 sub.16). Si precisa che si accede all'abitazione direttamente dal civico 70 di via delle Ville da cancello carrabile/pedonale attraverso una porzione di resede comune ad uso di passo che immette direttamente nella restante porzione di resede comune per parcheggio; e dal civico 151 di via Lombarda attraverso cancellino pedonale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 126, Sub. 18, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 172.071,00

Indagine di mercato e analisi comparativa svolta: la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è stata effettuata tenendo conto di tutti i parametri e delle sue caratteristiche. Lo scrivente dopo aver individuato la tipologia e la zona di mercato a cui far corrispondere l'unità immobiliare oggetto della presente stima, ha proceduto all'individuazione del prezzo medio di vendita più corretto per tale bene, mediante la preventiva ricerca di atti di compravendita recenti relativi ad immobili analoghi siti nella stessa zona ed il più possibile adeguati per una più corretta comparazione del bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e categoria catastale, che non ha fatto rilevare contrattazioni effettuate (per immobili analoghi) nell'arco temporale relativo all'ultimo triennio e pertanto lo scrivente ha proceduto successivamente ad un'analisi dei dati proposti ed aggiornati dalle banche dati dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari OMI dell'agenzia delle entrate e del Borsino Immobiliare, quotazioni immobiliari continuamente aggiornate secondo i prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, effettuando le relative deduzioni per l'individuazione, con criteri prudenziali, del più probabile valore commerciale. Per l'immobile in esame lo scrivente, ha tenuto conto dei vari aspetti quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di strutture ed infrastrutture importanti, ecc.), le caratteristiche estetiche e tipologiche, le caratteristiche funzionali ed distributive interne, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità di adeguamento normativo impiantistico e strutturale ed il fatto o meno che sia una proprietà indivisa. La superficie commerciale è stata determinata applicando, alla superficie esterna lorda (SEL) calcolata, i coefficienti di ragguaglio convenzionali in base alla tipologia di destinazione d'uso presa in esame e la somma della superfici ottenute, moltiplicata per il valore unitario al metro quadrato stimato sulla scorta dei dati ricavati dagli osservatori del mercato immobiliare presi come riferimento. Per l'immobile in questione, tenuto conto della sua ubicazione e delle sue caratteristiche, nonché del suo stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova, il valore

unitario al metro quadrato viene quantificato in €.900,00/mq valore stimato sulla media dei dati minimi ricavati dagli Osservatori del Mercato Immobiliare.

BANCA DATI DEGLI OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

A) OMI - Agenzia delle Entrate (intervista del 03/06/2025)

L'Agenzia delle Entrate prevede, per il Comune di Capannori, per il periodo temporale corrispondente al secondo semestre dell'anno 2024, per edifici inseriti in fascia/zona C1 - semicentrale di Lunata e Lammari, aventi caratteristiche di abitazioni di tipo civile, in stato conservativo "normale", valori oscillanti tra €/Mq. 1000,00 ed €/Mq. 1450,00.

Domanda: Costante - dinamicità mercato sufficiente

Offerta: Costante - dinamicità mercato sufficiente

Tempo di rivendita o di assorbimento: non conosciuto

B) Borsino Immobiliare (intervista del 03/06/2025)

Il Borsino Immobiliare prevede, per immobili a destinazione residenziale posti nel Comune di Capannori, zona semicentrale di Lunata e Lammari, aventi caratteristiche tipologiche di abitazioni in stabili di seconda fascia - quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media, valori oscillanti tra €/Mq. 862,00 ed €/Mq. 1073,00.

Domanda: Costante - dinamicità mercato sufficiente

Offerta: Costante - dinamicità mercato sufficiente

Tempo di rivendita o di assorbimento: non conosciuta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Capannori (LU) - Lammari - Via delle Ville, 70 - Località detta "all'Osteria", piano 1	191,19 mq	900,00 €/mq	€ 172.071,00	100,00%	€ 172.071,00
				Valore di stima:	€ 172.071,00

Valore di stima: € 172.071,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia in ragione per vizi occulti.	15,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale ed edilizia	4.500,00	€
riduzione del valore di stima per le condizioni di manutenzione e conservazione del bene	40,00	%

**Valore finale di stima: € 72.931,95**

Il sottoscritto ha ritenuto di dover applicare una riduzione del valore di stima sopra calcolato per tenere conto delle specifiche caratteristiche e condizioni del bene in oggetto, che lo differenziano dalle condizioni medie sopra riportate. Quanto alla riduzione per lo stato conservativo del bene preme sottolineare come la proprietà prima e gli attuali occupanti poi, non abbiano garantito nel tempo un adeguato mantenimento dello stato abitativo dell'immobile, tralasciando la manutenzione straordinaria ed ordinarie delle finiture e delle dotazioni impiantistiche presenti. A tal fine si rimanda a quanto esposto in relazione di stima ai capitoli "stato conservativo" e "caratteristiche costruttive prevalenti e a miglior dettaglio alla documentazione fotografica allegata.

La riduzione del prezzo, forfettariamente calcolata, in una percentuale del valore di stima pari al 40% sintetizza il valore della decurtazione che è desumibile mediante la redazione di un computo metrico estimativo degli interventi edili necessari per il ripristino delle condizioni minime di conservazione e commerciabilità dello stesso.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alla regolarizzazione delle difformità Catastali ed Urbanistico-Edilizie riscontrate sull'immobile 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 o terreni;
- non è stata verificata con strumentazione di precisione la situazione effettiva del resede nonché 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.

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.

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Piva 08-01-2003 Rep. 49896 (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - PCS 277 e 278-04 del 15-2-2008 (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica Fabbricati - mapp. 126 sub.18 (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica Terreni - mapp. 126 (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elenco subalterni - Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Grafico - Difformità Catastali (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Grafico - Difformità Edilizie (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Grafico - Normativa Urbanistica (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - CERTIFICATI DI RESIDENZA (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ESTRATTI PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO (Aggiornamento al 03/06/2025)