

## TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazzini Stefania, nell'Esecuzione Immobiliare 274/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 274/2022 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 86.000,00</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 02/10/2025, il sottoscritto Arch. Mazzini Stefania, con studio in Piazza Della Concordia - 55100 - Lucca (LU), email stefaniamazzeni08@libero.it, PEC mazzini.stefania@pec.architettilucca.it, Tel. 3498425136, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viareggio (LU) - Via Vespucci 94 - Torre del Lago

I diritti pari a 2/6 della piena ed esclusiva proprietà su Villetta bifamiliare, posta in zona residenziale di Torre del Lago, frazione del comune di Viareggio, situata in pianura fra il lago di Massaciucoli ed il mare, in via Amerigo Vespucci 94 ed alla quale si accede da cancello pedonale e carrabile posto sulla pubblica via Amerigo Vespucci attraverso striscia di terreno della costante larghezza di ml 3 per la profondità di ml 20 circa e comunque per tutta la profondità della resede di altra unità immobiliare distinta al catasto dei fabbricati dalla particella 1407 fino a raggiungere i beni oggetto della procedura. L'unità immobiliare elevata al piano terra, primo e seminterrato, si compone di: al piano terra di un'ampia zona giorno, con ingresso, soggiorno, sala con camino, pranzo e cucina abitabile, un bagno con antibagno e scala che conduce alla zona notte composta da tre camere, un ampio bagno e due balconi ad uno dei quali vi si accede sia da una camera sia dall'ampio disimpegno mentre all'altro vi si accede da una delle camere, al piano seminterrato ove è collocato il vano ad uso cantina vi si accede dall'esterno attraverso una piccola porzione di resede di altra proprietà adiacente. Sul prospetto nord adiacente all'immobile è collocato un piccolo vano adibito a locale caldaia. L'altezza del piano terra e del piano primo è di ml. 2,80. La villetta dall'aspetto moderno sia internamente che esternamente ha pianta pressochè regolare e con aperture esterne disposte secondo uno schema regolare. La villetta è circondata da marciapiede esterno in cotto e da resede su tre lati parte inerbita e parte pavimentata con porfido posato ad "opus incertum".

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viareggio (LU) - Via Vespucci 94 - Torre del Lago

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 2/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/6)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/6)

Si precisa che la quota di 2/6 al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è pervenuta per dichiarazione di successione.

## CONFINI

Il bene in oggetto confina a nord con la particella 2315 e la particella 519, ad est con la particella 214, a sud con la particella 1407 e la particella 213 sub. 2 ed ad ovest con la particella 212 salvo se altri e più recenti.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	170,00 mq	195,00 mq	1	195,00 mq	2,80 m	T - 1
Terrazza	14,00 mq	14,00 mq	0,35	4,90 mq	0,00 m	1
Cantina	22,90 mq	24,00 mq	0,20	4,80 mq	1,87 m	SI
Locale Tecnico	3,45 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	2,18 m	T
Loggia	15,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	0,00 m	
Giardino	180,00 mq	180,00 mq	0,10	18,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>226,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>226,50 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1970 al 05/12/1977	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 213 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8,5 Rendita € 1,75 Piano S1-T Graffato 858
Dal 05/12/1977 al 23/11/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 213, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10,5 Rendita € 2,16 Piano T Graffato 1406
Dal 23/11/1999 al 14/12/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 213, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10,5 Rendita € 1.789,52 Piano T Graffato 1406
Dal 14/12/2014 al 25/03/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 213, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10,5 Superficie catastale 228 mq Rendita € 1.797,66 Piano T Graffato 1406
Dal 25/03/2021 al 02/02/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 213, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10,5 Superficie catastale 228 mq Rendita € 1.797,66 Piano T Graffato 1406

Variazione del 11/12/1986 in atti dal 13/10/1999 Frazionamento comprende scheda 17637/86 (n. 17636/1986).

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Variazione del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	213	1		A7	4	10,5	228 mq	1797,66 €	T	1406

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati del classamento catastale sono corrispondenti a quelli reali riportati nell'atto di pignoramento. In seguito ad un'attenta analisi ed eseguito il sopralluogo con i dovuti rilevamenti si è riscontrato che lo stato di fatto NON corrisponde con la scheda planimetrica depositata in atti; è stata rilevata la seguente difformità: accorpamento di due vani posti al piano primo adibiti a camere in uno unico vano mediante la demolizione del tramezzo di divisione. Tale difformità rilevata potrà essere regolarizzata con la presentazione di nuova planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni mediante procedura DOCFA. Inoltre la mappa al Catasto Terreni non risulta conforme con lo stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo in quanto risulta riportato un volume ad oggi regolarmente demolito e pertanto per la sua regolarizzazione dovrà essere presentato regolare atto di aggiornamento con tipo mappale a demolizione totale mediante procedura PREGEO.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., trovandola completa. Attualmente all'interno dell'immobile risiede la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in quanto comproprietaria dell'immobile per la quota di 4/6. Si precisa che al piano seminterrato, vi si accede tramite piccolo volume esterno all'unità realizzato a copertura della scala che conduce al vano ad uso cantina posto sul lato est della bifamigliare, volume costruito sulla proprietà dell'unità confinante e pertanto per potervi accedere è necessario passare su piccola porzione di resede di detta unità.

### PATTI

l'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale comproprietaria per la quota di 4/6.

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione generale risente dell'epoca di realizzazione e presenta tracce di umidità nella recinzione dovute ad infiltrazioni che hanno portato al distacco dell'intonaco e degrado della tinteggiatura e delle pavimentazioni esterne. La villetta si presenta invece in condizioni mediocri, le facciate intonacate e tinteggiate presentano infiltrazioni con distacco di intonaco, gli infissi esterni del tipo perziane in legno si trovano in normali condizioni di manutenzione, le gronde intonacate e tinteggiate presentano forte

presenza di umidità con distacco dell'intonaco. La copertura in cotto presenta problemi di infiltrazioni.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile non risulta essere inserito in un contesto condominiale. Essendo inserito in fabbricato del tipo bifamiliare, fanno parte del bene in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto sdisposto dall'art. 1117 del codice civile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'accesso pedonale e carrabile al fabbricato in oggetto da via Vespucci viene esercitato su una striscia di terreno posta sul lato ovest del fabbricato di altra proprietà (porzione ovest del mappale 1407), della costante larghezza di ml 3 per la profondità di ml 20 circa fino a raggiungere il fabbricato, come riportato nell'atto del Notaio Mario Matraia di Viareggio del 05 dicembre 1977 rep. 1977 racc. 9267.

Si precisa che al piano seminterrato, vi si accede tramite piccolo volume esterno all'unità realizzato a copertura della scala che conduce al vano ad uso cantina posto sul lato est della bifamiliare, volume costruito sulla proprietà dell'unità confinante e pertanto per potervi accedere e necessario passare su piccola porzione di resede di detta unità.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La villetta oggetto di procedura presenta una struttura presumibilmente in muratura con rivestimento esterno costituito da intonaco civile, tinteggiato, i solai di piano e di copertura si presentano con struttura in latero cemento, la copertura a falde inclinate con manto in cotto così come le ampie gronde perimetrali. Internamente le pareti divisorie così come le scale che conducono al piano primo son realizzate in muratura intonacata e tinteggiata civilmente con il rivestimento dei gradini in legno massello, la pavimentazione al piano terra in cotto mentre al piano primo in parquet, i sevizi igienici sono dotati di WC, bidet, lavabo, doccia e vasca presente nel bagno al piano primo, con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato. Gli infissi interni in legno così come gli infissi esterni che sono dotati di persiane tradizionali in legno di colore chiaro. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posta nel locale tecnico esterno all'abitazione con le tubazioni in rame esterne che si sviluppano lungo le pareti interne fino a raggiungere gli elementi radianti (termosifoni in ghisa). Inoltre l'unità è dotata di impianto elettrico e di impianto idrotermo-sanitario tutti funzionanti me dei quali non è stato possibile reperire le certificazioni e/o dichiarazioni di rispondenza. L'immobile allo stato attuale si trova esternamente in sufficienti condizioni di manutenzione mentre internamente si trova in discrete condizioni di manutenzione fatta eccezione della presenza di infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura e dalle gronde che necessitano sicuramente di manutenzione che hanno portato al distacco della tinteggiatura.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria per la quota di 4/6 non Esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1977 al 23/11/1999	**** Omissis ****	<b>Atto di Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Matraia Mario	05/12/1977	14689	9267
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pisa			
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Agenzia delle Entrate di Viareggio	12/12/1977	4007			
Dal 23/11/1999 al 14/12/2014	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			14/12/2014		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Lucca	24/06/2000	6380	9536
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Agenzia delle Entrate di Viareggio	09/05/2000	635	86		
Dal 14/12/2014 al 09/01/2015	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			14/12/2014		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Lucca	04/12/2015	15966	11721
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Agenzia delle Entrate di Viareggio	27/11/2015	1298	9990		

Dal 09/01/2015 al 25/03/2021	**** Omissis ****	<b>Decreto di Trasferimento Immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Lucca	09/01/2015	23	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Lucca	19/01/2015	603	486
		<b>Registrazione</b>			
Dal 25/03/2021 al 02/02/2026	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lizza Paolo	25/03/2021	105769	39763
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Lucca	19/04/2021	6717	4864
		<b>Registrazione</b>			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Divorzio  
Iscritto a Lucca il 24/11/2015

Reg. gen. 15255 - Reg. part. 2190  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Lucca  
Data: 15/01/2009  
N° repertorio: 194

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca il 01/04/2022  
Reg. gen. 5725 - Reg. part. 4073  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Lucca il 05/01/2023  
Reg. gen. 219 - Reg. part. 161  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di immobile che ricade all'interno del Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio in zone di insediamento residenziale di impianto recente TR2; Art 54 - Morfotipi dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista; Art. 54 - zone di insediamento residenziale di impianto recente.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

CONCESSIONE EDILIZIA N° 75 del 26/04/1978 a nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per ampliamento del fabbricato esistente e contestuale realizzazione di una seconda unità immobiliare sul retro dando origine all'unità oggetto della presente procedura.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 3191 del 26/11/1998 a nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a eguito della domanda di CONDONO EDILIZIO prot. gen. N° 6508 del 22/04/1986.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dalla verifica dello stato dei luoghi con le citate pratiche edilizie ed in particolare con gli elaborati allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria n° 3191/1998, lo stato di fatto rilevato risulta corrispondente al progetto allegato al citato titolo edilizio con la sola eccezione della demolizione di una tramezzatura interna posta tra due vani al piano primo adibiti a due camere singole in una di più ampie dimensioni.

Detta difformità risulta sanabile con idonea pratica edilizia in sanatoria, CILA o SCIA in sanatoria.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od 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** - Villetta ubicata a Viareggio (LU) - Via Vespucci 94 - Torre del Lago  
I diritti pari a 2/6 della piena ed esclusiva proprietà su Villetta bifamiliare, posta in zona residenziale di Torre del Lago, frazione del comune di Viareggio, situata in pianura fra il lago di Massaciuccoli ed il mare, in via Amerigo Vespucci 94 ed alla quale si accede da cancello pedonale e carrabile posto sulla pubblica via Amerigo Vespucci attraverso striscia di terreno della costante larghezza di ml 3 per la profondità di ml 20 circa e comunque per tutta la profondità della resede di altra unità immobiliare distinta al catasto dei fabbricati dalla particella 1407 fino a raggiungere i beni oggetto della procedura. L'unità immobiliare elevata al piano terra, primo e seminterrato, si compone di: al piano terra di un'ampia zona giorno, con ingresso, soggiorno, sala con camino, pranzo e cucina abitabile, un bagno con antibagno e scala che conduce alla zona notte composta da tre camere, un ampio bagno e due balconi ad uno dei quali vi si accede sia da una camera sia dall'ampio disimpegno mentre all'altro vi si accede da

una delle camere, al piano seminterrato ove è collocato il vano ad uso cantina vi si accede dall'esterno attraverso una piccola porzioned i resede di altra proprietà adiacente. Sul prospetto nord adiacente all'immobile è collocato un piccolo vano adibito a locale caldaia. L'altezza del piano terra e del piano primo è di ml. 2,80. La villetta dall'aspetto moderno sia internamente che esternamente ha pianta pressochè regolare e con aperture esterne disposte secondo uno schema regolare. La villetta è circondata da marciapiede esterno in cotto e da resede su tre lati parte inerbita e parte pavimentata con porfido posato ad "opus incertum".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 213, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 1406

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Valore di stima del bene: € 138.278,25

Indagine di mercato e analisi comparativa svolta:

la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è stata effettuata con metodo comparativo: ovvero paragonandolo a dati di compravendite riferite ad immobili simili, tenendo conto di tutti i parametri e delle varie caratteristiche.

La scrivente dopo aver individuata 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 corretta comparazione con il bene oggetto di stima, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e categoria catastale, effettuandone successivamente la relativa media dei valori anche sull'analisi dei dati proposti delle 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 la 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 e 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 delle superfici ottenute, moltiplicata per il valore unitario al metro quadrato stimato sulla scorta dei dati ricavati dagli osservatori del mercato immobiliare presi come riferimento e da atti di compravendite per immobili analoghi.

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 €. 1850,00 valore stimato sulla media dei dati minimi ricavati dagli Osservatori del Mercato Immobiliare e come di seguito riportati:

Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), nella sezione Banca Dati delle quotazioni immobiliari anno 2025 - I semestre, per la fascia/zona E1/Suburbana/Torre del Lago, per la destinazione residenziale con tipologia "ville e villini" in normale stato conservativo riporta un valore minimo di €/mq. 1850,00 ed un valore massimo di €/mq. 2750,00;

Borsino Immobiliare che essendo un osservatorio nazionale delle quotazioni immobiliari pubblica i valori attuali con prezzi al metro quadro delle varie zone, distinguendo i prezzi in base alla tipologia ed all'ubicazione; in detta banca dati troviamo che a gennaio 2025, per la zona che comprende l'immobile in esame "Torre del Lago", nella tipologia "ville e villini" riporta un valore minimo di €/mq. 1831,00 ed un valore massimo di €/mq. 2688,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Viareggio (LU) - Via Vespucci 94 - Torre del Lago	226,50 mq	1.850,00 €/mq	€ 419.025,00	33,00%	€ 138.278,25
				Valore di stima:	€ 138.278,25

Valore di stima: € 140.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€
Altro regolarizzazione sotto il profilo catastale mediante presentazione di pratica DOCFA e PREGEO	1.500,00	€
Stato di possesso	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

**Valore finale di stima: € 86.000,00**

Il deprezzamento di cui sopra viene applicato in considerazione di quanto segue:

- Assenza di garanzia per vizi dell'immobile;
- Alla regolarizzazione edilizia urbanistica e catastale dell'immobile, ovvero per oneri, diritti e sanzioni e spese tecniche per la redazione delle pratiche necessarie;
- Al titolo di possesso esercitato dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in quanto comproprietaria della quota di 4/6 ed ivi residente;
- Allo stato di manutenzione dell'immobile.

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

Lucca, li 20/03/2026

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto atto di Matrimonio (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza Tortorino (Aggiornamento al 11/02/2026)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viareggio (LU) - Via Vespucci 94 - Torre del Lago

I diritti pari a 2/6 della piena ed esclusiva proprietà su villetta bifamiliare, posta in zona residenziale di Torre del Lago, frazione del comune di Viareggio, situata in pianura fra il lago di Massaciuccoli ed il mare, in via Amerigo Vespucci 94 ed alla quale si accede da cancello pedonale e carrabile posto sulla pubblica via Amerigo Vespucci attraverso striscia di terreno della costante larghezza di ml 3 per la profondità di ml 20 circa e comunque per tutta la profondità della resede di altra unità immobiliare distinta al catasto dei fabbricati dalla particella 1407 fino a raggiungere i beni oggetto della procedura. L'unità immobiliare elevata al piano terra, primo e seminterrato, si compone di: al piano terra di un'ampia zona giorno, con ingresso, soggiorno, sala con camino, pranzo e cucina abitabile, un bagno con antibagno e scala che conduce alla zona notte composta da tre camere, un ampio bagno e due balconi ad uno dei quali vi si accede sia da una camera sia dall'ampio disimpegno mentre all'altro vi si accede da una delle camere, al piano seminterrato ove è collocato il vano ad uso cantina vi si accede dall'esterno attraverso una piccola porzione di resede di altra proprietà adiacente. Sul prospetto nord adiacente all'immobile è collocato un piccolo vano adibito a locale caldaia. L'altezza del piano terra e del piano primo è di ml. 2,80. La villetta dall'aspetto moderno sia internamente che esternamente ha pianta pressochè regolare e con aperture esterne disposte secondo uno schema regolare. La villetta è circondata da marciapiede esterno in cotto e da resede su tre lati parte inerbita e parte pavimentata con porfido posato ad "opus incertum".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 213, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 1406

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile che ricade all'interno del Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio in zone di insediamento residenziale di impianto recente TR2; Art 54 - Morfotipi dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista; Art. 54 - zone di insediamento residenziale di impianto recente.

**Prezzo base d'asta: € 86.000,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.000,00**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Viareggio (LU) - Via Vespucci 94 - Torre del Lago		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/6
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 213, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 1406	<b>Superficie</b>	226,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di manutenzione generale risente dell'epoca di realizzazione e presenta tracce di umidità nella recinzione dovute ad infiltrazioni che hanno portato al distacco dell'intonaco e degrado della tinteggiatura e delle pavimentazioni esterne. La villetta si presenta invece in condizioni mediocri, le facciate intonacate e tinteggiate presentano infiltrazioni con distacco di intonaco, gli infissi esterni del tipo perziane in legno si trovano in normali condizioni di manutenzione, le gronde intonacate e tinteggiate presentano forte presenza di umidità con distacco dell'intonaco. La copertura in cotto presenta problemi di infiltrazioni.		
<b>Descrizione:</b>	I diritti pari a 2/6 della piena ed esclusiva proprietà su Villetta bifamiliare, posta in zona residenziale di Torre del Lago, frazione del comune di Viareggio, situata in pianura fra il lago di Massaciuccoli ed il mare, in via Amerigo Vespucci 94 ed alla quale si accede da cancello pedonale e carrabile posto sulla pubblica via Amerigo Vespucci attraverso striscia di terreno della costante larghezza di ml 3 per la profondità di ml 20 circa e comunque per tutta la profondità della resede di altra unità immobiliare distinta al catasto dei fabbricati dalla particella 1407 fino a raggiungere i beni oggetto della procedura. L'unità immobiliare elevata al piano terra, primo e seminterrato, si compone di: al piano terra di un'ampia zona giorno, con ingresso, soggiorno, sala con camino, pranzo e cucina abitabile, un bagno con antibagno e scala che conduce alla zona notte composta da tre camere, un ampio bagno e due balconi ad uno dei quali vi si accede sia da una camera sia dall'ampio disimpegno mentre all'altro vi si accede da una delle camere, al piano seminterrato ove è collocato il vano ad uso cantina vi si accede dall'esterno attraverso una piccola porzione di resede di altra proprietà adiacente. Sul prospetto nord adiacente all'immobile è collocato un piccolo vano adibito a locale caldaia. L'altezza del piano terra e del piano primo è di ml. 2,80. La villetta dall'aspetto moderno sia internamente che esternamente ha pianta pressochè regolare e con aperture esterne disposte secondo uno schema regolare. La villetta è circondata da marciapiede esterno in cotto e da resede su tre lati parte inerbata e parte pavimentata con porfido posato ad "opus incertum".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria per la quota di 4/6 non Esecutata **** Omissis ****.		

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Divorzio  
Iscritto a Lucca il 24/11/2015  
Reg. gen. 15255 - Reg. part. 2190  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Lucca  
Data: 15/01/2009  
N° repertorio: 194

**Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Lucca il 01/04/2022  
Reg. gen. 5725 - Reg. part. 4073  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Lucca il 05/01/2023  
Reg. gen. 219 - Reg. part. 161  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*