

# TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pierucetti Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2025 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 84.812,38</b> .....	13



All'udienza del 24/06/2025, il sottoscritto Ing. Pieruccetti Silvia, con studio in Via Mazzini 206 - 55049 - Viareggio (LU), email silviapieruccetti84@gmail.com, PEC silvia.pieruccetti@ingpec.eu, Tel. 333 2728359, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - via dei Larici 18, piano terreno

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un fondo commerciale sito al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale.

Il fondo, in cui l'esecutata svolge attività di parrucchiere, è composto da un unico vano corredato sul lato nord da un ripostiglio ed uno spogliatoio con bagno.

Sul fronte è presente un porticato aperto.

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** - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - via dei Larici 18, piano terreno

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione risulta completa così come espresso nel modulo di controllo compilato congiuntamente dal Custode e dal Perito stimatore, datato 22.09.2025.

## 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Sono compresi:

- diritti di comproprietà in ragione di 47/1000 spettanti sul portico condominiale antistante l'unità immobiliare in oggetto;
- diritto di parcheggio per una autovettura attribuito in uso personale esclusivo sul terreno posto sul retro del fabbricato.

## CONFINI

L'immobile confina con beni condominiali sui lati nord e sud, con cortile interno adibito a parcheggio sul lato est e con porticato condominiale prospiciente via degli Ontani sul lato ovest.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	44,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>51,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>51,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/1983 al 08/11/1984	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 5, Sub. 5 Categoria C1 Cl.9, Cons. 44 mq



Dal 08/11/1984 al 30/12/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 5, Sub. 5 Categoria C1 Cl.9, Cons. 44 mq
Dal 30/12/1988 al 25/06/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 5, Sub. 5 Categoria C1 Cl.9, Cons. 44 mq
Dal 25/06/2001 al 13/02/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 5, Sub. 5 Categoria C1 Cl.9, Cons. 44 mq
Dal 13/02/2014 al 14/12/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 5, Sub. 5 Categoria C1 Cl.9, Cons. 44 mq Superficie catastale 51 mq Rendita € 1.672,49

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	5	5		C1	9	44	51 mq	1672,49 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il lavori di manutenzione straordinaria eseguiti in forza della CILA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno comportato una variazione della planimetria catastale che però non risulta essere stata aggiornata.

Lo stato dei luoghi pertanto risulta difforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria per l'aggiunta di alcune tramezzature divisorie interne.

### PRECISAZIONI

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

Il bene è ad oggi occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ivi esercita attività di parrucchiere con contratto di comodato ad uso gratuito per la parte di 1/2 di proprietà del coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene ed anche le parti condominiali risultano in buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

Il bene oggetto di pignoramento risulta inserito in un contesto condominiale e comprende:

- diritti di comproprietà in ragione di 47/1000 spettanti sul portico condominiale antistante l'unità immobiliare in oggetto;
- diritto di parcheggio per una autovettura attribuito in uso personale esclusivo sul terreno posto sul retro del fabbricato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di procedura consiste in un fondo commerciale ubicato al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale con struttura portante in cemento armato, ad oggi in buone condizioni statiche e di manutenzione.

La pavimentazione interna è in piastrelle di gres porcellanato.

I serramenti esterni sono in alluminio, mentre la porta interna del servizio igienico è in legno di tipo a scrigno.

L'altezza interna utile è pari a metri 2,85.

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, gas, telefonico e fognario.

Gli impianti risultano ad oggi funzionanti.

L'immobile è dotato di un posto auto scoperto su cortile condominiale posto sul retro del fabbricato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (comproprietario esecutato) che ivi esercita attività di parrucchiere con contratto di comodato ad uso gratuito per la parte di 1/2 di proprietà del coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/2001 al 12/02/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Tolomei Rodolfo	25/06/2001	71627	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Lucca	06/07/2001		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/02/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Stefani Rossella	13/02/2014	1195	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Lucca	18/02/2014		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</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 Lucca aggiornate al 29/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di debito preesistente  
Iscritto a Lucca il 20/12/2017  
Reg. gen. 19782 - Reg. part. 3021  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 37.442,71
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Lucca il 16/01/2024  
Reg. gen. 889 - Reg. part. 80  
Importo: € 107.695,66  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 53.847,83
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Lucca il 20/05/2024  
Reg. gen. 8566 - Reg. part. 1031  
Importo: € 156.769,14  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 78.384,57

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Lucca il 15/05/2025  
Reg. gen. 8019 - Reg. part. 6044  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel P.R.G.C. del Comune di Viareggio in zona C/21 ed è individuato in zona B/3 nella successiva variante di piano.

Per quanto riguarda invece il R.U. l'immobile ricade in Morfotipo di Inseadimento TR2.

L'immobile non è sottoposto a vincoli.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero fabbricato condominiale di cui il bene in oggetto fa parte è stato costruito con Concessione Edilizia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dichiarato agibile/abitabile con decorrenza dal 18.10.1983.

Per alcune opere in difformità riscontrate presenti sull'unità in oggetto è stata presentata istanza di Sanatoria Edilizia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e successivamente è stata rilasciata la Attestazione di Conformità in Sanatoria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Successivamente l'immobile è stato oggetto di CILA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per opere di manutenzione straordinaria interne ed esterne (sostituzione infissi).

Lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo svolto corrisponde a quanto riportato negli elaborati grafici dell'ultima autorizzazione edilizia, ossia nella CILA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.656,58

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si precisa che l'importo medio annuo delle spese condominiali include il consumo di acqua dell'unità.

Il totale delle spese è dato dalla somma dell'importo delle spese dell'anno 2024 (1.619,18 euro a consuntivo) e dell'importo delle spese dell'anno 2025 (1.037,40 euro a preventivo).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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** - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - via dei Larici 18, piano terreno

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un fondo commerciale sito al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale. Il fondo, in cui l'esecutata svolge attività di parrucchiere, è composto da un unico vano corredato sul lato nord da un ripostiglio ed uno spogliatoio con bagno. Sul fronte è presente un porticato aperto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 5, Sub. 5, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 86.700,00

Per quanto riguarda il metodo di stima il perito ha considerato i valori proposti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate per il Comune di Viareggio (LU) nella zona periferica situata ad est della ferrovia (Migliarina, Termetto, Varignano, Cotone) per immobili a destinazione commerciale, comparandoli coi valori di beni simili ubicati nella medesima zona.

Sono stati successivamente detratti:

- il costo necessario alla presentazione di una pratica per aggiornamento catastale pari a circa euro 600;
- le spese condominiali insolute pari ad euro 1.287,62.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Viareggio (LU) - via dei Larici 18, piano terreno	51,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 86.700,00	100,00%	€ 86.700,00
				Valore di stima:	€ 86.700,00

Valore di stima: € 86.700,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1.287,00	€
Altro - Oneri di regolarizzazione catastale	600,00	€

Per quanto riguarda il metodo di stima il perito ha considerato i valori proposti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate per il Comune di Viareggio (LU) nella zona periferica situata ad est della ferrovia (Migliarina, Terminetto, Varignano, Cotone) per immobili a destinazione commerciale, comparandoli coi valori di beni simili ubicati nella medesima zona.

Sono stati successivamente detratti:

- il costo necessario alla presentazione di una pratica per aggiornamento catastale pari a circa euro 600;
- le spese condominiali insolute pari ad euro 1.287,62.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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

Viareggio, li 22/02/2026

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Foto
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Testo ultima pratica edilizia: CILA n°264 del 17.02.2014
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Tavola Stato modificato CILA n°264 del 17.02.2014
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione ipotecaria

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - via dei Larici 18, piano terreno  
Il bene oggetto di pignoramento consiste in un fondo commerciale sito al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale. Il fondo, in cui l'esecutata svolge attività di parrucchiere, è composto da un unico vano corredato sul lato nord da un ripostiglio ed uno spogliatoio con bagno. Sul fronte è presente un porticato aperto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 5, Sub. 5, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel P.R.G.C. del Comune di Viareggio in zona C/21 ed è individuato in zona B/3 nella successiva variante di piano. Per quanto riguarda invece il R.U. l'immobile ricade in Morfotipo di Insediamento TR2. L'immobile non è sottoposto a vincoli.

**Prezzo base d'asta: € 84.812,38**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.812,38**

Bene N° 1 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Viareggio (LU) - via dei Larici 18, piano terreno		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 5, Sub. 5, Categoria C1	<b>Superficie</b>	51,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene ed anche le parti condominiali risultano in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di pignoramento consiste in un fondo commerciale sito al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale. Il fondo, in cui l'esecutata svolge attività di parrucchiere, è composto da un unico vano corredato sul lato nord da un ripostiglio ed uno spogliatoio con bagno. Sul fronte è presente un porticato aperto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** (comproprietario esecutato) che ivi esercita attività di parrucchiere con contratto di comodato ad uso gratuito per la parte di 1/2 di proprietà del coniuge **** Omissis ****.		

