

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Picchi Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - fraz. Massarosa, loc.tà "Corte Adami", via del Frantoio n° 126, 55054, piano T	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 113.136,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 08/01/2026, il sottoscritto Geom. Picchi Mauro, con studio in Via Cardinale A. Pacini, 5 - 55012 - Capannori (LU), email maupicchi@inwind.it, PEC mauro.picchi@geopec.it, Tel. 0583 429421, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - fraz. Massarosa, loc.tà "Corte Adami", via del Frantoio n° 126, 55054, piano T

Diritti pari all'intera proprietà spettanti a **** Omissis ****, su di un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terreno di un più ampio fabbricato composto da n° 3 u.i.

L'unità abitativa, in buono stato di conservazione e manutenzione, si compone di: ingresso-soggiorno, zona cottura, piccola dispensa, disimpegno, bagno, stanza armadi, camera matrimoniale con annesso bagno.

Il tutto è corredato da resede esclusiva recintata che circonda il fabbricato sui lati nord-est, sud-ovest e nord-ovest (su quest'ultimo insiste un pergolato in legno ancorato alla facciata nord-ovest del fabbricato coperto con lastre di vetro).

Corredato altresì da tutti i diritti su tutte le parti ed i servizi del complesso immobiliare in oggetto che, per consuetudine ed uso, ed ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, sono di ragione condominiale.

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** - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - fraz. Massarosa, loc.tà "Corte Adami", via del Frantoio n° 126, 55054, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Stato civile libero.

CONFINI

All'appartamento: a nord-ovest con il sub. 14 della particella 869 del F° 42.

Nel complesso: a nord-ovest con la particella 1476 del F° 42, a nord-est particelle 1730 e 1593, a sud via del Frantoio, a sud-ovest particella 1757.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,15 mq	80,65 mq	1	80,65 mq	2,90 m	terra
Totale superficie convenzionale:				80,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	869	12		A3	6	4,5	83 mq	336,99 €	TERRA	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Discrasia planimetrica dovuta all'abusivismo realizzato e citato nel paragrafo "Regolarità edilizia" della presente relazione di stima.

La difformità è regolarizzabile mediante:

- presentazione di nuova planimetria catastale a Variazione successivamente all'esito della CILA TARDIVA.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., oltre agli accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale-Territorio (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) e risulta che, i beni indicati nell'atto di Pignoramento Immobiliare di cui alla presente procedura esecutiva a favore di "**** Omissis ****" trascritto a Lucca in data 24.03.2025 al n° 3563 del registro particolare e n° 4600 del registro generale contro "**** Omissis ****", sono effettivamente intestati al soggetto esecutato per i diritti della piena proprietà.

PATTI

Vincoli e patti contenuti nell'atto ai rogiti del Not. Aldo Carrara di Viareggio stipulato in data 02.10.1967, repertorio n° 15746 raccolta n° 747, registrato a Viareggio il 04.10.1967 al n° 1656, con il quale si precisa che "sulla porzione di terreno di forma rettangolare avente un lato di 3,00 ml. ed un lato di 8,50 e costituente l'accesso alla parte compravenduta dalla strada vicinale del Frantoio, porzione posta su lato nord-ovest della proprietà, viene costituito diritto di passo in ogni tempo e con ogni mezzo per l'accesso ai restanti beni del venditore".

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento presenta evidenti macchie di muffa sulle pareti e soffitto della camera matrimoniale e nel soffitto dell'ingresso.

Si fa presente che, al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare presenta al suo interno mobili ed arredi, pertanto se successivamente alla vendita giudiziaria fossero ancora presenti, il loro smaltimento dovrà essere eseguito nei modi consentiti dalle normative specifiche a cura e spesa dell'aggiudicatario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato residenziale, elevato a due piani fuori terra compreso il terrestre, libero su tutti i lati e completamente recintato con blocchi di muratura, suddiviso da n° 3 unità abitative (due al piano terra ed una al

piano primo).

L'unità abitativa è in buono stato di conservazione e manutenzione, eccezion fatta per la presenza di muffe (vd. paragrafo STATO CONSERVATIVO).

L'appartamento in esame riceve accesso direttamente dalla strada pubblica via del Frantoio ed è dotato di cancello in ferro a due ante automatizzato.

Altezze interne:

- Locali principali: ml. 2,90.
- Locali accessori comunicanti: stanza armadi e bagno in camera ml. 2,70; bagno interposto fra la camera matrimoniale ed il soggiorno ml. 2,40 (controsoffittato).

- La struttura portante dell'intero fabbricato è stata realizzata in muratura, intonacata al civile e tinteggiata;
- il solaio di piano è realizzato in laterocemento;
- il manto di copertura è in cotto;
- l'appartamento risulta allacciato alla fornitura pubblica dell'energia elettrica, alla rete del Gas metano, all'acquedotto e fognatura comunale.

Internamente:

- pavimentazione interna in piastrelle in gres porcellanato;
- infissi esterni a doppio o triplo battente realizzati in PVC con vetro camera, con avvolgibili in plastica e protetti da inferriate a forma romboidale in ferro;
- porta d'ingresso blindato ad anta unica realizzato in PVC;
- porte interne ad anta unica realizzate in legno tamburato;
- impianto termico alimentato da caldaia standard, i radiatori in alluminio;
- impianto elettrico sottotraccia a 220 V;
- impianto di climatizzazione: n° 2 split, uno nel soggiorno e l'altro nella camera matrimoniale
- bagni realizzati con pavimenti e rivestimenti in ceramica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. MASSAROSA, LOC.TÀ "CORTE ADAMI", VIA DEL FRANTOIO N° 126, 55054, PIANO T

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 02/08/2006 al 30/07/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/08/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Lucca	10/02/2007		1780
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2007 al 20/04/2009	**** Omissis ****	Atto di Divisione, compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Fabio Monaco di Viareggio	30/07/2007	40349	12371
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Lucca	04/08/2007		10014
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2009 al 03/08/2016	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giovanni Simonelli di Viareggio	03/08/2016	33061	15319
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Lucca	08/08/2016	12231	8606
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2016	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giovanni Simonelli	03/08/2016	33061	15319
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Lucca	08/08/2016	12231	8606
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Viareggio	05/08/2016	3830	

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.

Si precisa che la cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio è stata elencata facendo riferimento tra le visure ipo-catastali effettuate dall'esperto e la relazione notarile ipo-catastale allegata al fascicolo della procedura esecutiva aggiornata alla data del 02.04.2025 e sottoscritta dal Not. Luca Nannini di Lucca in data 11.04.2025.

Lo scrivente esperto ha provveduto ad un aggiornamento alla data del 24.07.2026.

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LUCCA aggiornate al 24/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 08/08/2016
Reg. gen. 12232 - Reg. part. 1848
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Not. Giovanni Simonelli di Viareggio
Data: 03/08/2016

N° repertorio: 33062

N° raccolta: 15320

Note: Colpisce l'appartamento oggetto della presente perizia oltre ad altri beni.

- **Ipoteca concessione amministrativa** derivante da iscrizione a ruolo ed avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Lucca il 08/07/2024

Reg. gen. 11754 - Reg. part. 1468

Quota: 1/1

Importo: € 163.939,54

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 81.969,77

Data: 05/07/2024

N° repertorio: 1903

N° raccolta: 6224

Note: Colpisce l'appartamento oggetto della presente perizia oltre ad altri beni.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca il 24/03/2025

Reg. gen. 4600 - Reg. part. 3563

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Verbale notificato dall'UNEP presso il Tribunale di Lucca, rep. n° 866 del 05.03.2025.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Ai sensi della Legge n° 47/1985, della Legge 724/1994, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 (T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia) e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che, l'immobile in oggetto, è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, successivamente lo stesso non è stato oggetto di interventi edilizi, né di mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto licenze, concessioni o autorizzazioni, DIA, SCIA, CILA, fatta eccezione di:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 248 del 14.06.1996;
- Permesso di Costruire n° 18 del 27.02.2007 per modifiche interne ed esterne di fabbricato già esistente costituito da n° 3 unità immobiliari per civile abitazione e successiva Variante n° 29 del 05.12.2008;
- Deposito di Stato Finale e Certificato di Conformità presentato in data 26.03.2009 prot. n° 5408;
- Certificato di Abitabilità presentato in data 30.05.2009;
- Rettifica di STATO FINALE per errata rappresentazione della porta d'ingresso sul prospetto lato nord-est presentata presso il Comune di Massarosa in data 12.07.2016 e protocollata al n° 17796.

Dal confronto tra lo stato assentito, rappresentato negli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi suddetti e

lo stato attuale, sono state rilevate le seguenti difformità:

- Abbassamento dell'altezza interna del bagno interposto fra la camera matrimoniale ed il soggiorno-tinello, mediante la realizzazione di un controsoffitto con variazione di altezza interna da ml. 2,90 a ml. 2,40;
- Posa in opera sul pergolato esterno in legno di lastre di vetro.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

In via del tutto prudentiale e fatta salva ogni e più restrittiva interpretazione da parte degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, le lastre in vetro dovranno essere asportate mentre il controsoffitto del bagno potranno essere sottoposte alla richiesta di CILA TARDIVA da presentarsi presso il Comune di Massarosa, con il pagamento delle sanzioni previste.

In relazione alla possibile sanabilità della difformità riscontrata sull'unità immobiliare suddetta, lo scrivente, fa presente l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato poiché l'ammissione delle domande in sanatoria, relativi adempimenti, oneri, e sanzioni, viene rimandata all'esito dell'istruttoria, da parte dei pubblici uffici di competenza, della pratica de quo completa degli elaborati scritto-grafici di rito. Atteso ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente consulenza estimativa, è da intendersi enunciato in termini orientativi e previsionali al fine di esporre un quadro di massima utile per le finalità peritali. Secondo la recente normativa in merito e, l'interpretazione attuale degli uffici dell'edilizia privata del Comune di Massarosa, è possibile ottenere il rilascio di una Sanatoria mediante la presentazione di una CILA TARDIVA.

Si fa presente che, quanto segnalato, potrà essere soggetto ad eventuali modifiche e/o variazioni della normativa vigente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si precisa che, esiste un APE (Attestato di Prestazione Energetica) dell'immobile ma scaduto poichè avente durata decennale.

Trattasi dell'APE allegato all'atto di Compravendita dell'acquisto dell'appartamento di cui trattasi, redatto dall'ing. Gian Luca Dei in data 25.11.2013 e protocollato presso il Comune di Massarosa in pari data con il n° di protocollo 33074, nel quale l'edificio era stato classificato in classe "G".

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** - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - fraz. Massarosa, loc.tà "Corte Adami", via del Frantoio n° 126, 55054, piano T

Diritti pari all'intera proprietà spettanti a **** Omissis ****, su di un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terreno di un più ampio fabbricato composto da n° 3 u.i. L'unità abitativa, in buono stato di conservazione e manutenzione, si compone di: ingresso-soggiorno, zona cottura, piccola dispensa, disimpegno, bagno, stanza armadi, camera matrimoniale con annesso bagno. Il tutto è corredato da resede esclusiva recintata che circonda il fabbricato sui lati nord-est, sud-ovest e nord-ovest (su quest'ultimo insiste un pergolato in legno ancorato alla facciata nord-ovest del fabbricato coperto con lastre di vetro). Corredato altresì da tutti i diritti su tutte le parti ed i servizi del complesso immobiliare in oggetto che, per consuetudine ed uso, ed ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, sono di ragione condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 42, Part. 869, Sub. 12, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 145.170,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Massarosa (LU) - fraz. Massarosa, loc.tà "Corte Adami", via del Frantoio n° 126, 55054, piano T	80,65 mq	1.800,00 €/mq	€ 145.170,00	100,00%	€ 145.170,00
Valore di stima:					€ 145.170,00

Valore di stima: € 145.170,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e immediatezza della	20,00	%

vendita giudiziari		
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	800,00	€
asportazione lastre di vetro del pergolato	200,00	€

Valore finale di stima: € 113.136,00

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda S.E.L. - Codice delle Valutazioni Immobiliari.
Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

Per determinare il più probabile “valore di mercato”, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito “stima mono-parametrica” basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell’immobile da stimare.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono state le seguenti:

- accertamento ed analisi dell’immobile oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del “segmento di mercato” nel quale collocare l’immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili “comparabili” collocati nello stesso segmento di mercato dell’immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell’immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell’immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

Il dato utilizzato si basa altresì sui valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento ai dati rilevati nel secondo semestre dell'anno 2025 in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi del comma 307 della Legge Finanziaria 2007.

La superficie immobiliare dell'appartamento oggetto di stima, è stato rilevato dai rilievi effettuati dallo scrivente.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini geologiche e geotecniche;
- misurazione dell’effettiva superficie dell’intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- indagini mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti 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 esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità alla relazione preliminare depositata presso il Comune di Massarosa;

- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche riguardo l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche circa il rispetto in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami e delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, o sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i

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

Capannori, li 27/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Picchi Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Perizia di Stima (Privacy)
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto

- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - elaborato planimetrico + elenco subalterni
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati di Residenza
- ✓ Visure e schede catastali - visura catastale storica
- ✓ Altri allegati - Aggiornamnto Ipotecario

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - fraz. Massarosa, loc.tà "Corte Adami", via del Frantoio n° 126, 55054, piano T
Diritti pari all'intera proprietà spettanti a **** Omissis ****, su di un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terreno di un più ampio fabbricato composto da n° 3 u.i. L'unità abitativa, in buono stato di conservazione e manutenzione, si compone di: ingresso-soggiorno, zona cottura, piccola dispensa, disimpegno, bagno, stanza armadi, camera matrimoniale con annesso bagno. Il tutto è corredato da resede esclusiva recintata che circonda il fabbricato sui lati nord-est, sud-ovest e nord-ovest (su quest'ultimo insiste un pergolato in legno ancorato alla facciata nord-ovest del fabbricato coperto con lastre di vetro). Corredato altresì da tutti i diritti su tutte le parti ed i servizi del complesso immobiliare in oggetto che, per consuetudine ed uso, ed ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, sono di ragione condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 869, Sub. 12, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 113.136,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.136,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Massarosa (LU) - fraz. Massarosa, loc.tà "Corte Adami", via del Frantoio n° 126, 55054, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 869, Sub. 12, Categoria A3	Superficie	80,65 mq
Stato conservativo:	L'appartamento presenta evidenti macchie di muffa sulle pareti e soffitto della camera matrimoniale e nel soffitto dell'ingresso. Si fa presente che, al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare presenta al suo interno mobili ed arredi, pertanto se successivamente alla vendita giudiziaria fossero ancora presenti, il loro smaltimento dovrà essere eseguito nei modi consentiti dalle normative specifiche a cura e spesa dell'aggiudicatario.		
Descrizione:	Diritti pari all'intera proprietà spettanti a **** Omissis ****, su di un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terreno di un più ampio fabbricato composto da n° 3 u.i. L'unità abitativa, in buono stato di conservazione e manutenzione, si compone di: ingresso-soggiorno, zona cottura, piccola dispensa, disimpegno, bagno, stanza armadi, camera matrimoniale con annesso bagno. Il tutto è corredato da resede esclusiva recintata che circonda il fabbricato sui lati nord-est, sud-ovest e nord-ovest (su quest'ultimo insiste un pergolato in legno ancorato alla facciata nord-ovest del fabbricato coperto con lastre di vetro). Corredato altresì da tutti i diritti su tutte le parti ed i servizi del complesso immobiliare in oggetto che, per consuetudine ed uso, ed ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, sono di ragione condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 08/08/2016
Reg. gen. 12232 - Reg. part. 1848
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Not. Giovanni Simonelli di Viareggio
Data: 03/08/2016
N° repertorio: 33062
N° raccolta: 15320
Note: Colpisce l'appartamento oggetto della presente perizia oltre ad altri beni.
- **Ipoteca concessione amministrativa** derivante da iscrizione a ruolo ed avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Lucca il 08/07/2024
Reg. gen. 11754 - Reg. part. 1468
Quota: 1/1
Importo: € 163.939,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 81.969,77
Data: 05/07/2024
N° repertorio: 1903
N° raccolta: 6224
Note: Colpisce l'appartamento oggetto della presente perizia oltre ad altri beni.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Lucca il 24/03/2025
Reg. gen. 4600 - Reg. part. 3563
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Verbale notificato dall'UNEP presso il Tribunale di Lucca, rep. n° 866 del 05.03.2025.