

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bernardino De Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
1 di 12

SOMMARIO

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
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 172.800,00	12

All'udienza del 18/12/2025, il sottoscritto Geom. Bernardino De Maria, con studio in Corso Garibaldi, 67 - 55100 - Lucca (LU), email berdem@inwind.it, PEC bernardino.demaria@geopec.it, Tel. 0583490452, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata a Massarosa (LU) - Via Canipaletti 153/G, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Unità immobiliare di civile abitazione disposta ai piani terra, primo e seminterrato, a schiera con altre simili, facente parte di più ampio fabbricato contraddistinto dalla lettera "B", inserito in un complesso di due edifici. Detta unità, disimpegnata da scala interna, si compone al piano terra di soggiorno, disimpegno, cucina, w.c. e due terrazzi; al piano primo di disimpegno, due camere, bagno e due terrazzi; al piano seminterrato di un vano cantina e nel sottotetto di una soffitta non praticabile dotata di botola. Il tutto corredato al piano terra da resedi esclusive su due lati e dall'uso di un'area adibita a parcheggio esclusivo; quest'ultima indicata, nel titolo di provenienza, come insistente su proprietà di terzi. Nel medesimo titolo è precisato che l'accesso all'unità avviene mediante servitù da esercitarsi su passo e strada privata in proprietà di terzi (vedasi quanto riportato di seguito al paragrafo Vincoli od Oneri condominiali).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata a Massarosa (LU) - Via Canipaletti 153/G, piano S1-T-1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Confinano l'immobile: altre unità contraddistinte dalla Particella 4704 Subalterni 5-7 e strada privata di accesso.

Il tutto salvo se altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	2,70 m	Terra e Primo
Vano cantina	35,00 mq	43,00 mq	0,50	21,50 mq	2,20 m	Seminterrato
Terrazzi	22,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq		Terra e Primo
Resedi Esclusive	42,00 mq	42,00 mq	0,18	7,56 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				120,06 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				120,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2001 (data della denuncia di costituzione al Catasto Fabbricati) al 19/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Foglio 35, Particella 4704 Subalterno 6 Categoria A/3 Classe 5, Consistenza 6 Rendita € 371,85 Piano S1-T-1
Dal 19/04/2004 al 15/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Foglio 35, Particella 4704 Subalterno 6 Categoria A/3 Classe 5, Consistenza 6 Rendita € 371,85 Piano S1-T-1
Dal 15/12/2006 all' Attualità	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Foglio 35, Particella 4704 Subalterno 6 Categoria A/3 Classe 5, Consistenza 6 Rendita € 371,85 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati Comune di Massarosa											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	4704	6		A/3	5	6	120 mq	€ 371,85	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'unità si presenta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Vedasi quanto riportato al paragrafo "Vincoli od Oneri condominiali"

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risultano i vincoli e servitù derivanti per legge dalla natura condominiale del fabbricato di cui l'unità fa parte, nonché quanto riportato nel precedente atto di provenienza del 19/04/2004 ovvero: *"Sulla parte di strada in catasto al foglio 35 mappale 4704 sub. 9, la parte alienante potrà eseguire tubazioni di ogni tipo ma interrato, per allacciarsi ai pubblici servizi, a favore del lotto al foglio 35 mappale 4703, rimane costituita la relativa servitù anche per destinazione del padre di famiglia"*.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato inserito in un complesso edilizio costituito da due edifici, ciascuno composto da quattro unità abitative, realizzato tra la fine degli anni Novanta e l'inizio degli anni Duemila.

L'immobile è ubicato nella zona nord del centro abitato di Massarosa, in un contesto prevalentemente residenziale con presenza di servizi pubblici e commerciali, a circa metri 300 a sud dell'autostrada Lucca-Viareggio.

L'edificio è costituito da strutture portanti verticali ed orizzontali in laterizio e si sviluppa su due piani ad uso abitativo, oltre al piano seminterrato e al sottotetto, quest'ultimo non praticabile.

L'unità dispone di accesso dalla resede esclusiva lato Nord-Ovest, mediante passo e strada privata, ciò è richiamato nell'atto di provenienza del 15/12/2006 che fa riferimento al precedente atto del 19/04/2004, al quale risulta altresì allegata una planimetria nella quale è individuata l'area destinata a parcheggio in uso esclusivo.

L'unità immobiliare in oggetto presenta affacci sui lati Nord-Ovest e Sud-Est dell'edificio ed è caratterizzata da finiture di tipo ordinario, con pavimentazioni in ceramica, infissi in legno con doppi vetri e persiane come elementi di oscuramento.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas a condensazione ed elementi radianti in alluminio. La caldaia, ubicata esternamente al piano terra, è di recente installazione, gli altri impianti risalgono all'epoca di realizzazione del fabbricato con dichiarazioni di conformità allegata alla pratica di abitabilità.

I locali dell'unità immobiliare presentano uno sviluppo planimetrico regolare, con altezza interna di circa metri 2,70 ai piani terra e primo e di circa metri 2,20 nel vano cantina posto al piano seminterrato, quest'ultimo dotato di finiture analoghe a quelle presenti ai piani superiori.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** (proprietaria) con relativo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

- A **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Raffaele Lupoli del 15/12/2006 Repertorio n°83 Trascritto a Lucca in data 21/12/2006 al n° 16012 del Registro Particolare da **** Omissis ****

- A **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del Notaio Giovanni Simonelli del 19/04/2004 Repertorio n° 23381 Trascritto a Lucca in data 23/04/2004 al n°4561 del Registro Particolare da **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**

Iscritta a Lucca il **11/11/2005** al n° **5599** del Registro Particolare.

Importo ipoteca: [REDACTED] - Importo capitale: [REDACTED]

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

Titolo: Atto di mutuo del Notaio Adriana Iantaffi del 09/11/2005 Repertorio 43100/10869.

Note: Gravante sull'intera proprietà del seguente bene immobile: Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa Foglio 35 Particella 4704 Subalterno 6. E' indicato altresì come ente comune: Particella 4704 Subalterno 9.

FORMALITÀ PRESENTE NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE DEL 27/07/2025 **NON RINNOVATA NEL VENTENNIO.**

- **IPOTECA VOLONTARIA**

Iscritta a Lucca il **09/12/2005** al n° **6201** del Registro Particolare.

Importo ipoteca: [REDACTED] - Importo capitale: [REDACTED]

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

Titolo: Atto di mutuo del Notaio Adriana Iantaffi del 09/11/2005 Repertorio 43100/10869.

Nota in rettifica della precedente.

Note: Gravante sull'intera proprietà del seguente bene immobile: Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa Foglio 35 Particella 4704 Subalterno 6. E' indicato altresì come ente comune: Particella 4704 Subalterno 9.

FORMALITÀ PRESENTE NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE DEL 27/07/2025 NON RINNOVATA NEL VENTENNIO.

- **IPOTECA VOLONTARIA**

Iscritta a Lucca il **21/12/2006** al n° **7303** del Registro Particolare.

Importo ipoteca: [REDACTED] - Importo capitale: [REDACTED]

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

Debitore non datore di ipoteca: **** Omissis ****

Titolo: Atto di mutuo del Notaio Raffaele Lupoli del 15/12/2006 Repertorio 84/48.

Formalità a carico della procedura.

Note: Gravante sull'intera proprietà del seguente bene immobile: Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa Foglio 35 Particella 4704 Subalterno 6.

- **IPOTECA GIUDIZIALE**

Iscritta a Lucca il **05/07/2021** al n° **1706** del Registro Particolare.

Importo ipoteca: [REDACTED] - Importo capitale: [REDACTED]

A favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

Titolo: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 28/10/2019 Repertorio 1860.

Formalità a carico della procedura.

Note: Gravante sull'intera proprietà del seguente bene immobile: Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa Foglio 35 Particella 4704 Subalterno 6.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Lucca il **25/07/2025** al n° **9715** del Registro Particolare.

A favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

Formalità a carico della procedura.

Note: Gravante sull'intera proprietà del seguente bene immobile: Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa Foglio 35 Particella 4704 Subalterno 6.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico l'area dove sorge il fabbricato ricade in zona "B2" Insediamenti recenti a bassa complessità tipologica e formale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è successiva al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici o storici. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Presso il Comune di Massarosa sono stati rintracciati i seguenti titoli autorizzativi/abilitativi:

Concessione Edilizia n°177 del 25/08/1998 riguardante la realizzazione del fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto con successivo stato finale e certificato di abitabilità presentato in data 26/11/2001 al Protocollo

n°31659.

Per quanto riguarda la verifica della regolarità urbanistico-edilizia è stata rilevata, sulla resede esclusiva lato Sud-Est, la presenza di manufatto in legno che appare riconducibile, salvo diversa valutazione degli uffici comunali competenti, alle opere prive di rilevanza edilizia (Art. 137 comma 1 Lettera A della Legge Regionale n°65 del 2014), così come altra struttura da giardino posta sulla resede esclusiva lato Nord-Ovest previo l'adeguamento della stessa a pergolato/gazebo.

Il tutto fatto salvo eventuale autorizzazione da richiedere all'ente preposto qualora fosse operante nella zona il vincolo paesaggistico.

Certificazione energetica

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risulta formalmente costituito un condominio; vi sono tuttavia i vincoli derivanti per legge dalla natura condominiale del fabbricato di cui l'unità fa parte, nonché quelli richiamati nell'atto di provenienza (Atto Notaio Raffaele Lupoli del 15/12/2006) ed in quello precedente (Atto Notaio Giovanni Simonelli del 19/04/2004), entrambi allegati alla presente relazione.

In merito all'accesso all'unità immobiliare, nell'atto di provenienza del 15/12/2006 è precisato quanto segue: *"con la servitù attiva di passo pedonale e carrabile da esercitarsi sia sulla esistente strada privata, di proprietà di terzi, sia sul passo della costante larghezza di ml 2,70, che, dipartendosi dalla Via Canipaletti, insiste in parti uguali sul confine tra i mappali 118 e 4704 subalterno 9, del foglio 35, entrambi di proprietà di terzi, così come regolamentata nel citato atto di provenienza a rogito del Notaio Giovanni Simonelli. Dichiara la parte venditrice che le spese di manutenzione di detta strada competono in ragione di 1/8 anche a carico dell'immobile in oggetto".*

Con riferimento alla Particella 4704 Subalterno 9, che comprende parte della strada privata di accesso al complesso e l'area sulla quale vi sono i parcheggi in uso esclusivo alle singole unità immobiliari, dall'esame della documentazione acquisita sono emerse alcune discordanze tra quanto riportato negli atti di provenienza e le risultanze catastali relative alla qualificazione del Subalterno 9 che si evidenziano di seguito:

- Nell'Elaborato Planimetrico catastale presentato in data 27/10/2001, il Subalterno 9 risulta rappresentato ed individuato quale bene comune non censibile (strada e parcheggi) comune alle unità immobiliari facenti parte del complesso, tra le quali risulta compresa anche l'unità immobiliare identificata con il Subalterno 6, oggetto della presente procedura esecutiva.
- Diversamente, nell'atto di compravendita del 19/04/2004, con il quale successivamente la ditta costruttrice trasferiva l'unità immobiliare al dante causa dell'attuale proprietà, il Subalterno 9 viene richiamato, nell'ambito della descrizione dell'accesso come "di proprietà della parte alienante".
- Nel successivo atto di compravendita del 15/12/2006, il medesimo Subalterno 9 viene indicato come "di proprietà di terzi".
- In altri atti di compravendita, relativi alle altre unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso edilizio, il Subalterno 9 risulta invece qualificato quale bene comune (come da elaborato planimetrico) ed indicato come ente comune nelle rispettive trascrizioni, così come nelle iscrizioni ipotecarie riguardanti il bene in oggetto, contro il precedente proprietario, elencate in precedenza (Reg. Particolare n°5599 e n°6201 del 2005).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Abitazione ubicata a Massarosa (LU) - Via Canipaletti n°153/G.

Unità immobiliare di civile abitazione, disposta ai piani terra, primo e seminterrato a schiera con altre simili, facente parte di più ampio fabbricato contraddistinto dalla lettera "B", inserito in un complesso di due edifici. Detta unità, disimpegnata da scala interna, si compone al piano terra di soggiorno, disimpegno, cucina, w.c. e due terrazzi; al piano primo di disimpegno, due camere, bagno e due terrazzi; al piano seminterrato di un vano cantina e nel sottotetto di una soffitta non praticabile dotata di botola. Il tutto corredato al piano terra da resedi esclusive su due lati e dall'uso di un'area adibita a parcheggio esclusivo; quest'ultima indicata, nel titolo di provenienza, come insistente su proprietà di terzi.

Nel medesimo titolo è precisato che l'accesso all'unità avviene mediante servitù da esercitarsi su passo e strada privata in proprietà di terzi (vedasi quanto riportato di seguito al paragrafo Vincoli od Oneri condominiali).

Identificato al Catasto Fabbricati nel Foglio 35, Particella 4704, Subalterno 6, Categoria A/3.

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

Valore finale di stima del bene: **€ 172.800,00**

Per la determinazione del più probabile valore reale del bene in oggetto il sottoscritto ha preliminarmente analizzato le varie caratteristiche quali la consistenza, l'ubicazione e lo stato di conservazione. Il metodo di stima utilizzato è stato quello per comparazione con unità similari compravendute nella zona e sulla base dei dati forniti dall'Osservatorio dei valori Immobiliari (OMI).

Per la determinazione del valore finale si è inoltre applicato un abbattimento del 20% per le circostanze di vendita in sede giudiziaria tra le quali la mancanza di garanzie per vizi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Abitazione Massarosa (LU) Via Canipaletti 153/G Piano S1-T-1	120,06 mq	1.800,00 €/mq	€ 216.108,00	100,00%	€ 216.108,00
				Valore di stima:	€ 216.108,00

Valore di mercato stimato: € 216.108,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 172.886,40 che si arrotonda in **€ 172.800,00**

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

Lucca, li 10/09/2026

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Documentazione catastale;
- 3) Ispezioni ipotecarie;
- 4) Atto del 15/12/2006;
- 5) Atto del 19/04/2004;
- 6) Perizia per pubblicità.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Abitazione ubicata a Massarosa (LU) - Via Canipaletti n°153/G:

Unità immobiliare di civile abitazione, disposta ai piani terra, primo e seminterrato, a schiera con altre simili, facente parte di più ampio fabbricato contraddistinto dalla lettera "B", inserito in un complesso di due edifici. Detta unità, disimpegnata da scala interna, si compone al piano terra di soggiorno, disimpegno, cucina, w.c. e due terrazzi; al piano primo di disimpegno, due camere, bagno e due terrazzi; al piano seminterrato di un vano cantina e nel sottotetto di una soffitta non praticabile dotata di botola. Il tutto corredato al piano terra da resedi esclusive su due lati e dall'uso di un'area adibita a parcheggio esclusivo; quest'ultima indicata, nel titolo di provenienza, come insistente su proprietà di terzi.

Nel medesimo titolo è precisato che l'accesso all'unità avviene mediante servitù da esercitarsi su passo e strada privata in proprietà di terzi (vedasi quanto riportato al paragrafo Vincoli od Oneri condominiali).

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel Foglio 35, Particella 4704, Subalterno 6, Categoria A/3.

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

Prezzo base d'asta: € 172.800,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 172.800,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Massarosa (LU) - VIA CANIPALETTI 153/G, 55054, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione Identificata al Catasto Fabbricati - Foglio 35, Particella 4704, Subalterno. 6, Categoria A/3.	Superficie	120,06 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta in buone condizioni.		
Descrizione:	Unità immobiliare di civile abitazione, disposta ai piani terra, primo e seminterrato, a schiera con altre simili, facente parte di più ampio fabbricato contraddistinto dalla lettera "B", inserito in un complesso di due edifici. Detta unità, disimpegnata da scala interna, si compone al piano terra di soggiorno, disimpegno, cucina, w.c. e due terrazzi; al piano primo di disimpegno, due camere, bagno e due terrazzi; al piano seminterrato di un vano cantina e nel sottotetto di una soffitta non praticabile dotata di botola. Il tutto corredato al piano terra da resedi esclusive su due lati e dall'uso di un'area adibita a parcheggio esclusivo; quest'ultima indicata, nel titolo di provenienza, come insistente su proprietà di terzi. Nel medesimo titolo è precisato che l'accesso all'unità avviene mediante servitù da esercitarsi su passo e strada privata in proprietà di terzi (vedasi quanto riportato al paragrafo Vincoli ed Oneri condominiali).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione	L'immobile risulta occupato dall'esecutato con relativo nucleo familiare.		