TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Brancoli Pantera Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2026 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 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Precisazioni 7
Patti 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 8
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 9
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Capannori (LU) - via di San Gennaro - Gragnano, 55012 9
Provenienze Ventennali 10
Formalità pregiudizievoli 11
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 12
Vincoli od oneri condominiali 13
Stima / Formazione lotti 13
Riepilogo bando d'asta 16
Lotto Unico 16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 11/2026 del R.G.E. 17
Lotto Unico 17

INCARICO

All'udienza del 31/03/2026, il sottoscritto Geom. Brancoli Pantera Matteo, con studio in Viale Giuseppe Giusti, 273 - 55100 - Lucca (LU), email matteobrancolipantera@gmail.com, PEC matteo.brancolipantera@geopec.it, Tel. 0583 492637, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Capannori (LU) - via di San Gennaro - Gragnano, 55012

DESCRIZIONE

Complesso immobiliare a destinazione mista sito nel Comune di Capannori (LU) Via di san Gennaro – Gragnano – Superficie complessiva: 644 mq di cui 304 mq ristrutturati – 340 mq fatiscenti e pericolanti con presenza di vincolo paesaggistico, irregolarità edilizie e ambientali ed iscrizioni pregiudizievoli quali ipoteca e pignoramento; il tutto corredato da vasti appezzamenti di terreno di catastali mq 32290 , o quanti siano, attualmente in stato di abbandono,
Il lotto è formato unicamente dalle consistenze di cui infra.

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** - Complesso immobiliare ubicato a Capannori (LU) - via di San Gennaro - Gragnano, 55012

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]***

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

- ***[omissis]*** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che il soggetto debitore è titolare dei diritti dell'intero su tutte le unità immobiliari.

CONFINI

nel complesso vi confinano le particelle 354,350,351,645,644,375,379 e Rio Leccio; salvo se altri o meglio di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	304,00 mq	364,00 mq	0,33	120,12 mq	3,00 m	T-1-2
Abitazione	340,00 mq	408,00 mq	0,20	81,60 mq	3,00 m	T-1-2
Terreno agricolo	32290,00 mq	32290,00 mq	0,18	5,81 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**207,53 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**207,53 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La piena proprietà su complesso immobiliare, parzialmente oggetto di ristrutturazione, composto da:
__01 unità immobiliare per abitazione elevata a tre piani fuori terra facente parte di un più ampio complesso immobiliare di tipo colonico composto da sei unità immobiliari corredato da circostanti vasti appezzamenti di terreno in parte seminativo, olivati e boschivi in completo stato di abbandono.
L'abitazione, oggetto di parziale ristrutturazione, risulta essere composta da:
_(i) quattro locali ad uso cantina, e vano scale in aderenza sul lato est al piano terra (locali non soggetti ad interventi edilizi);
_(ii) vano scale in aderenza esternamente sul lato est, ingresso, due bagni, due camere, vano utile vano, scale di

collegamento al piano secondo ripostiglio e cucina al piano primo (locali ristrutturati, ma difformi dalle autorizzazioni edilizie);
_(iii) vano scale in aderenza esternamente sul lato est, disimpegno, bagno, quattro camere, (locali ristrutturati, ma difformi dalle autorizzazioni edilizie) oltre a vano scale di collegamento al piano primo, disimpegno ripostiglio cucina (locali pericolanti staticamente).
Il tutto rappresentato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio al catasto fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 50 dal mappale 795 subalterno 8 categoria F/2 (in corso di definizione);
_02 locale ad uso ripostiglio elevato atre piani fuori terra, compreso il terrestre corredato da altri due vani esterni, al momento diroccati e non più presenti in loco (locali pericolanti staticamente e parzialmente crollati).
Il tutto rappresentato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio al catasto fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 50 dal mappale 795 subalterno 9 categoria F/2 (in corso di definizione);
_03 locale ad uso rimessa elevato ad un solo piano terra (locale pericolante staticamente e parzialmente crollati).
Rappresentato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio al catasto fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 50 dal mappale 795 subalterno 10 categoria F/2 (in corso di definizione);
_04 locale ad uso magazzino e locale cavedio
_(ii) unità immobiliare per abitazione, posta in aderenza a quella descritta al punto (i), elevata a tre piani, in condizioni decadenti e pericolanti; corredata da resede parte destinata alla sosta e parte a verde, sulla quale insiste un manufatto in muratura a copertura di un pozzo e resede comune a servizio delle unità rappresentate con il Mappale 795 subalterni 6, 7, 8, 9, 10, rappresentata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio al catasto fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 50 dal mappale 795 subalterno 8 categoria F/2 (unità collabente);
_(iii) ruderi di fabbricato ad uso rimessa e ripostiglio, in origine elevato a due piani, oggi in cattivo stato di conservazione, oltre manufatto sito nelle immediate vicinanze elevato al solo piano terra, anch'esso in stato di rudere, rappresentata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio al catasto fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 50 dal mappale 795 subalterno 9 categoria F/2 (unità collabente);
_(iv) ruderi di fabbricato ad uso rimessa, in origine elevato ad un solo piano, oggi in cattivo stato di conservazione, sito in aderenza all'unità descritta al punto (ii) sul lato ovest, rappresentata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio al catasto fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 50 dal mappale 795 subalterno 10 categoria F/2 (unità collabente);
_(v) area di fabbricato demolito, rappresentata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio al catasto fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 50 dal mappale 795 subalterno 6 categoria F/2 (unità collabente);
_(vi) ruderi di fabbricato ex rurale in completo stato di abbandono, rappresentata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio al catasto fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 50 dal mappale 795 subalterno 1 categoria F/2 (unità collabente);
_(vii) vari e frastagliati appezzamenti di terreno in parziale stato di abbandono con una superficie catastale complessiva di mq. 32290, o quanti siano, oltre ai diritti di enfiteusi sul Mappale 485 (spettando l'util dominio a soggetto terzo [omissis].

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che gli attuali dati catastali delle unità oggetto di corrispondono a quelli reali con dati i dati che derivano da:
CATASTO FABBRICATI
mapp 794 sub 01COSTITUZIONE del 19/06/2003 Pratica n. 142724 in atti dal 19/06/2003 COSTITUZIONE (n.532.1/2003);
map. 795 sub 06COSTITUZIONE del 19/06/2003 Pratica n. 142737 in atti dal 19/06/2003 COSTITUZIONE (n. 1533.1/2003);

map. 795 sub 07COSTITUZIONE del 19/06/2003 Pratica n. 142737 in atti dal 19/06/2003 COSTITUZIONE (n. 1533.1/2003);
map. 795 sub 08 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/05/2012 Pratica n. LU0062726 in atti dal 11/05/2012 abitazione, rimessa, loc deposito-unita collabenti (n. 7645.1/2012);
map. 795 sub 09 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/05/2012 Pratica n. LU0062726 in atti dal 11/05/2012 abitazione, rimessa, loc deposito-unita collabenti (n. 7645.1/2012) dati derivanti dai sub 3,4 e 5;
map. 795 sub 10 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/05/2012 Pratica n. LU0062726 in atti dal 11/05/2012 abitazione, rimessa, loc deposito-unita collabenti (n. 7645.1/2012) dati derivanti dai sub 3,4 e 5;
CATASTO TERRENI
mappali 485,352,353,482,483,484,487,490,e 534 tutti derivanti dall'impianto meccanografico del 03/03/1975

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	795	6		F2						
	50	794	1		F2						
	50	795	7		F4						
	50	795	8		F2						
	50	795	9		F2						
	50	795	10		F2						

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
50	485				Seminativo	2	000470	2,43 €	3,64 €	
50	352				Vigneto	2	000860	3,78 €	4,44 €	
50	353				Seminativo arborato	3	002350	4,85 €	9,1 €	
50	482				Seminativo	4	005050	10,43 €	9,13 €	
50	483				Bosco ad alto fusto	3	005454	0,56 €	5,06 €	

50	484				Seminativo arborato	3	004950	10,23 €	19,17 €	
50	487				Seminativo arborato irriguo	2	007470	50,15 €	65,58 €	
50	490				Vigneto	2	003400	14,93 €	17,56 €	
50	534				Seminativo arborato	4	002300	3,56 €	4,16 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

si precisa che:
** la categoria F4 non richiede la presentazione della planimetria al Catasto al momento del suo inserimento in quanto l'unità non è ancora definita nelle sue caratteristiche interne e non è possibile redigere una planimetria definitiva.
** per la categoria F/2 non è obbligatorio presentare la planimetria catastale in quanto trattasi di immobile in stato di rovina o degrado tale da non essere più funzionale, non più rappresentabile correttamente con una planimetria tradizionale, privo di rendita (categoria fittizia).
** il deposito della planimetria con metodologia DOCFA diventa necessaria quando l'immobile esce dalla categoria F/2 e F/4, cioè quando viene ristrutturato, ricostruito, riclassificato in una categoria ordinaria (A, C, D, ecc.)

PRECISAZIONI

dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio della Provincia di Lucca, al catasto fabbricati del Comune di Capannori non risultano essere presenti le planimetrie delle unità immobiliari.

PATTI

Dall'esame della documentazione rintracciata nei pubblici uffici non si evidenzia nulla di particolare rispetto a quanto meglio precisato nella parte urbanistica.

STATO CONSERVATIVO

Al fine di dover descrivere la consistenza dell'intero complesso immobiliare è doveroso specifica che per tutti i fabbricati catastalmente censiti in categoria F/2 non è stato possibile poter procedere con le dovute misurazioni in quanto risultano essere diroccati e completamente occupati da vegetazione (come da documentazione fotografica allegata), mentre per il corpo principale non si è potuto verificare la consistenza della zona Nord-Est, elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre per una superficie totale di circa mq 340,00, in quanto pericolante.
Per il corpo principale lato Sud- Est, per circa mq 340,00, si producono le seguenti considerazioni:
_(i) Fondazioni: non è stato possibile verificare lo stato né la consistenza delle medesime in quanto non visibili né è stato ritenuto necessario far effettuare dei saggi (si presume essere di tipo fondazione continua con travi in cemento armato che corrono sotto i muri portanti, distribuendo i carichi in modo lineare;
_(ii) il fronte principale di accesso della unità immobiliare è orientato verso Sud-Est, mentre il retro è orientato verso Nord-Ovest;
_(ii) altezza utile interna della parte parzialmente ristrutturata, elevata a due piani fuori terra, compreso il terrestre varia da mt. 2,70 a mt 3,60;
_(iii) strutture verticali in muratura ordinaria in pietre e mattoni;
_(iv) solai con struttura portante e secondaria in legno con piano in mezzane;
_(v) copertura a capanna realizzata in struttura portante e secondaria in materiale ligneo e mezzane con manto di copertura in embrici e coppi;
_(vi) pareti interne in mattoni forati intonacate;
_(vii) pavimentazione interna in cotto;
_(viii) infissi interni ed esterni in legno;
_(ix) impianto elettrico del tipo sfilabile, ma allo stato attuale è da considerarsi da mettere a norma;
_(x) impianto termico a gas con caloriferi in ghisa, ma allo stato attuale è da considerarsi da mettere a norma
_(xii) impianto refrigerante non presente
_(xiii) terreno circostante in completo stato di abbandono (come da documentazione fotografica allegata)

PARTI COMUNI

non esistono parti a comune con terzi ad eccezione dei diritti di enfiteusi sul Mappale 485 spettando l'util dominio a soggetto terzo [omissis].

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

esistono i diritti di enfiteusi sul Mappale 485 (spettando l'util dominio a soggetto terzo [omissis]) su appezzamento di terreno censito nel catasto terreni del Comune di Capannori nel foglio 50 dal mappale 485, Seminativo di classe 2^, mq470 con RA di € 3,64 e RD di € 2,43.
Non è stata evidenziata alcuna servitù da segnalare fatta eccezione dei diritti di enfiteusi sul Mappale 485.
Per eliminare l'enfiteusi occorre un atto notarile di affrancazione, pagando al concedente una somma pari a 15 volte il canone annuo più spese notarili e imposte o, in alternativa, se il canone non è pagato da oltre 20 anni, si può cancellare con un atto notarile in cui si attesta l'estinzione per prescrizione.
In caso di affrancazione si rende necessaria una spesa complessiva di circa € 3.500,00, mentre nel caso di estinzione necessita una spesa notarile di circa € 1.500,00

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al fine di dover descrivere la consistenza dell'intero complesso immobiliare è doveroso specifica che per tutti i fabbricati catastalmente censiti in categoria F/2 non è stato possibile poter procedere con le dovute misurazioni in quanto risultano essere diroccati e completamente occupati da vegetazione (come da documentazione fotografica allegata), mentre per il corpo principale non si è potuto verificare la consistenza della zona Nord-Est, elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre per una superficie totale di circa mq 340,00, in quanto pericolante.
Per il corpo principale lato Sud- Est, per circa mq 340,00, si producono le seguenti considerazioni:
_(i) Fondazioni: non è stato possibile verificare lo stato né la consistenza delle medesime in quanto non visibili né è stato ritenuto necessario far effettuare dei saggi (si presume essere di tipo fondazione continua con travi in cemento armato che corrono sotto i muri portanti, distribuendo i carichi in modo lineare;
_(ii) il fronte principale di accesso della unità immobiliare è orientato verso Sud-Est, mentre il retro è orientato verso Nord-Ovest;
_(ii) altezza utile interna della parte parzialmente ristrutturata, elevata a due piani fuori terra, compreso il terrestre varia da mt. 2,70 a mt 3,60;
_(iii) strutture verticali in muratura ordinaria in pietre e mattoni;
_(iv) solai con struttura portante e secondaria in legno con piano in mezzane;
_(v) copertura a capanna realizzata in struttura portante e secondaria in materiale ligneo e mezzane con manto di copertura in embrici e coppi;
_(vi) pareti interne in mattoni forati intonacate;
_(vii) pavimentazione interna in cotto;
_(viii) infissi interni ed esterni in legno;
_(ix) impianto elettrico del tipo sfilabile, ma allo stato attuale è da considerarsi da mettere a norma;
_(x) impianto termico a gas con caloriferi in ghisa, ma allo stato attuale è da considerarsi da mettere a norma
_(xii) impianto refrigerante non presente
_(xiii) terreno circostante in completo stato di abbandono (come da documentazione fotografica allegata)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA DI SAN GENNARO - GRAGNANO, 55012

L'immobile risulta nella disponibilità dal solo debitore [omissis]

- si riproduce risposta Agenzia delle Entrate:
"Procedura esecutiva n. 11/2026 R.E.I. al conto [omissis].
Verifica di eventuali contratti di locazione e/o comodato d'uso registrati su immobile ubicato in Comune di Capannori, Gragnano, via di San Gennaro insistenti sulle u.i. distinte al catasto fabbricati nel foglio 50 dai mappali 795 sub 6, 794 sub 1, 795 sub sub 7, 795 sub 8, 795 sub 9 e 795 sub 10 ed al catasto terreni foglio 50 mappali 485, 352, 353, 482, 483 e 484.– istanza prot. 44896-2026
In riferimento all'istanza pervenuta tramite PEC in data 23/04/2026 prot. 44896 con la quale si richiede una verifica contratti di locazione/comodato registrati di cui all'oggetto, si comunica che, sulla base dei dati comunicati e presenti in Anagrafe Tributaria, con riferimento al sig. [omissis] non risultano, ad oggi, esser stati registrati i seguenti contratti di locazione e /o comodato relativi all'immobile da voi segnalato e censito al Comune di Capannori, Gragnano, via di San Gennaro insistenti sulle u.i. distinte al catasto fabbricati nel foglio 50 dai mappali 795 sub 6, 794 sub 1, 795 sub sub 7, 795 sub 8, 795 sub 9 e 795 sub 10 ed al catasto terreni foglio 50 mappali 485, 352, 353, 482, 483 e 484.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **22/12/2021** al **14/05/2026**	[omissis] per la piena propeietà. Codice Fiscale/P.IVA: [omissis]	**DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Lucca	17/05/2002	1209	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		conservatoria registri immobiliari Lucca	31/05/2002		6365
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

(i) DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI, Emesso dal Tribunale di Lucca il 17 maggio 2002 rep. 1209, trascritto a Lucca il 31.5.2002 al n. 6365 Particolare.
A favore di: G.K. [omissis], a carico di F.R. [omissis] mediante il quale si trasferisce a G.K. [omissis] la piena proprietà su fabbricato per abitazione di tipo colonico posto in Capannori, Frazione Gragnano, Via Madrigali; elevato a tre piani compreso il terrestre oltre il sottotetto, corredato da tettoia, fienile, stalla, locali per rimessa agricola, porcile e terreno circostante in stato di abbandono. Corredato inoltre nelle immediate vicinanze, da un piccolo fabbricato rurale per tettoia, stalla e fienile in pessime condizioni di conservazione. Detti immobili sono inoltre corredati da appezzamenti di terreni per una superficie complessiva di mq. 33375 compresa l'area occupata dai fabbricati, oltre all'util dominio su un terreno di mq. 470.
(ii) DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI, emesso dal Tribunale di Lucca il 22 dicembre 2021, rep. 1046 trascritto a Lucca il 19.1.2022 al n. 500 Particolare.
A favore dell'Esecutato [omissis], a carico di G.K. mediante il quale si trasferisce all'Esecutato [omissis] (titolare dell'omonima impresa individuale) la piena proprietà su tutti gli immobili oggetto di esecuzione posti in Capannori, Frazione Gragnano.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di lucca aggiornate al 08/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva poiché, nel caso delle ipoteche, direttamente correlate al valore dell'immobile liberato, ossia in base al prezzo di aggiudicazione.

_(i) IPOTECA VOLONTARIA di euro 250.000 (duecentocinquantamila), capitale euro 217.215 (duecentodiciassettemiladuecentoquindici) a favore della società "E.C. S.R.L.S." [omissis] costituita con atto ai rogiti del Notaio Agata Capo del giorno 11.12.2023 rep. 13804 racc. 8704 iscritta a Lucca il 13.12.2023 al N°2535 particolare, a carico dell'odierno Esecutato [omissis], gravante su porzioni di fabbricato e terreni posti in Capannori; censiti nel CF Foglio 50 Mappale 794 subalterno 1 categoria F/2, Mappale 795 subalterno 6 categoria F/2, Mappale 795 subalterno 7 categoria F/4, Mappale 795 subalterno 8 categoria F/2, Mappale 795 subalterno 9 categoria F/2, Mappale 795 subalterno 10 categoria F/2 e nel CT
Foglio 50 Mappali 352, 353, 482, 483, 484, 487, 490, 534.
Trascrizioni
_(i) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore della società "E.C. S.R.L.S." [omissis], notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca il 14.1.2026 rep. 225 trascritto a Lucca il 30.1.2026 al N°1144 Particolare. A carico dell'Esecutato [omissis], gravante su porzioni di fabbricato e terreni posti in Capannori; censiti nel CF Foglio 50 Mappale 794 subalterno 1 categoria F/2, Mappale 795 subalterno 6 categoria F/2, Mappale 795 subalterno 7 categoria F/4, Mappale 795 subalterno 8 categoria F/2, Mappale 795 subalterno 9 categoria F/2, Mappale 795 subalterno 10 categoria F/2 e nel CT
Foglio 50 Mappali 352, 353, 482, 483, 484, 487, 490, 534.

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi del vigente Regolamento urbanistico (RU) introdotto dalla legge regionale n. 5/1995 e poi confermato con modifiche dalla l.r. 1/2005 sul governo del territorio - Variante Generale adottata con Delibera C.C. n° 11 del 20/03/2014 approvata con Delibera C.C. n° 69 del 27/11/2015, la zona ove è posto il capannone è identificata come segue:
ART. 15 EDIFICI VINCOLATI E DI RILEVANTE VALORE STORICO-ARCHITETTONICO
Sono quegli edifici che costituiscono emergenze storiche e architettoniche, individuati con apposita campitura sulla cartografia del R.U. Detti edifici sono assimilati a quelli che ricadono in zona A del D.M.1444/68.
ART. 43 AREE BOSCHIVE E RIPARIALI
Rientrano in questa classificazione le aree prevalentemente coperte da boschi di vario genere e qualità nonché quelle interessate da vegetazione igrofila di tipo ripario, assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/68.
Le aree coperte da vegetazione boschiva o forestale, come definite dalla L.R. n° 39/2000, sono sottoposte alla disciplina di cui alla stessa legge ed al relativo Regolamento di Attuazione e successive modificazioni ed integrazioni.
In tali aree sono vietati disboscamenti che esulino dal normale taglio produttivo, trasformazioni morfologiche,

vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico esistente nonché ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque di incompatibilità con le finalità di conservazione del bosco.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

_(i) autorizzazione al vincolo idrogeologico L.R. 21 marzo 2000 nr. 39 – DPGR 08/08/2003 NR. 48/R – determina dirigenziale nr. 111/07 prot. n. 77745 del 12/12/2007;
_(ii) Segnalazione certificata di inizio Attività (SCIA) nr S11/0217 al conto di G.K. [omissis]#, avente ad oggetto "ristrutturazione interna con opere per completamento lavori";

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

il corpo principale del complesso è stato realizzato in data antecedente al 1942 e successivamente è stato oggetto dei seguenti interventi:
_(i) autorizzazione al vincolo idrogeologico L.R. 21 marzo 2000 nr. 39 – DPGR 08/08/2003 NR. 48/R – determina dirigenziale nr. 111/07 prot. n. 77745 del 12/12/2007;
_(ii) Segnalazione certificata di inizio Attività (SCIA) nr A11/0217 al conto di G.K. [omissis], avente ad oggetto "ristrutturazione interna con opere per completamento lavori";
Successivamente a dette date non risultano essere state presentate ulteriori pratiche edilizie.
Successivamente a tali date l'immobile non ha subito modifiche necessitanti di licenze, concessioni, permessi, denunce o segnalazioni certificate di inizio attività, comunicazioni di inizio lavori, o autorizzazioni, comunque denominate ed alla data odierna i lavori risultano abbandonati.
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità
_(i) il complesso immobiliare non è dotato dl certificato energetico dell'immobile – APE
_(ii) non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
_(iii) non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto termico e del gas.
_(iv) Sono presenti abusi edilizi non sanati, difformità tra stato di fatto e permessi rilasciati e, pertanto, necessità di sanatoria edilizia con esito non garantito.
L'aggiudicatario dovrà provvedere alla richiesta delle necessarie sanatorie edilizie per le quali si reputa, per le opere edilizie occorra una spesa di € 15.000,00; per l'aggiornamento catastale (tipo mappale, nuovi accampionamenti a variazione – fusione e ristrutturazione) una spesa di € 3.500,00 e per il vincolo paesaggistico, ricadendo l'immobile in area sottoposta a vincolo paesaggistico ex D.lgs. 42/2004, si reputa che

occorra una spesa complessiva di € 3.500,00.
Nel caso in cui non venga concessa la sanatoria necessita procedere al ripristino allo stato originario, il tutto per un importo valutabile in € 50.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non esiste alcun vincolo od neri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Capannori (LU) - via di San Gennaro - Gragnano, 55012
  Complesso immobiliare a destinazione mista sito nel Comune di Capannori (LU) Via di san Gennaro – Gragnano – Superficie complessiva: 644 mq di cui 304 mq ristrutturati – 340 mq fatiscenti e pericolanti con presenza di vincolo paesaggistico, irregolarità edilizie e ambientali ed iscrizioni pregiudizievoli quali ipoteca e pignoramento; il tutto corredato da vasti appezzamenti di terreno di catastali mq 32290 , o quanti siano, attualmente in stato di abbandono, Il lotto è formato unicamente dalle consistenze di cui infra.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 795, Sub. 6, Categoria F2 - Fg. 50, Part. 794, Sub. 1, Categoria F2 - Fg. 50, Part. 795, Sub. 7, Categoria F4 - Fg. 50, Part. 795, Sub. 8, Categoria F2 - Fg. 50, Part. 795, Sub. 9, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 485, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 352, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 353, Qualità Seminativo arborato - Fg. 50, Part. 482, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 483, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 50, Part. 484, Qualità Seminativo arborato - Fg. 50, Part. 487, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 50, Part. 490, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 534, Qualità Seminativo arborato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 795, Sub. 10, Categoria F2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 166.024,00
  Criterio di stima – lo scrivente ha ritenuto di procedere alla stima con metodo di valore di ricostruzione a nuovo, applicando allo stesso delle adeguate riduzioni per stato manutentivo, per irregolarità edilizie e ambientali, abbattimenti per pregiudizievoli, sanatorie edilizie e catastali come di seguito riportate:
  stato manutentivo 40%
  irregolarità edilizie e ambientali 20%
  abbattimenti per pregiudizievoli 15%
  sanatorie urbanistiche e catastali 3 0%
  differenze esistenti stima, vendita libero mercato e vendita forzata 20%
  Considerando un valore ordinario a nuovo di € 3. 500,00 ed apportando allo stesso le riduzioni di cui sopra, otteniamo:
  _ stato manutentivo € 3.500,00 * 0,60 = € 2.100,00
  _ irregolarità edilizie e ambientali € 2.100,00 * 0,80 = € 1.680,00
  _ abbattimenti per pregiudizievoli € 1.680,00 * 0,85 = € 1.428,00
  _ sanatorie urbanistiche e catastali € 1.428,00 * 0,70 = € 999,60

_ differenze esistenti stima, vendita al libero mercato e la vendita forzata € 999,60 *0,80 = € 799,68 ed in cifra tonda € 800,00
Alla luce di quanto sopra otteniamo i seguenti valori:

CALCOLO DEL VALORE

DESTINAZIONE ABITAZIONE PARZIALMENTE RISTRUTTURATA

SUPERFICIE NETTA mq 304,00
SUPERFICIE LORDA mq 364,00
COEFFICIENTE DI ABBATTIMENTO 0,33
SUPERFICIE CONVENZIONALE mq 120,12
ALTEZZA MEDIA mt 3,00
PIANO T-1-2

DESTINAZIONE ABITAZIONE FATISCENTE E PERICOLANTE

SUPERFICIE NETTA mq 340,00
SUPERFICIE LORDA mq 408,00
COEFFICIENTE DI ABBATTIMENTO 0,20
SUPERFICIE CONVENZIONALE mq 81,16
ALTEZZA MEDIA 3mt
PIANO T-1-2

DESTINAZIONE TERRENO AGRICOLO IN STATO DI ABBANDONO

SUPERFICIE NETTA mq 32.290, 00
SUPERFICIE LORDA
COEFFICIENTE DI ABBATTIMENTO 0,18
SUPERFICIE CONVENZIONALE mq 5,81

Alla luce di quanto sopra otteniamo:

SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ 207,53
VALORE UNITARIO A MQ € 800,00
VALORE COMPLESSIVO € 166.024,00,00
QUOTA DI VENDITA 100%
TOTALE € 166.024,00 specificando che tale valore tiene già conto delle spese stimate per le regolarizzazioni catastali, urbanistiche e paesaggistiche a carico dell'aggiudicatario

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Capannori (LU) - via di San Gennaro - Gragnano, 55012	207,53 mq	800,00 €/mq	€ 166.024,00	100,00%	€ 166.024,00
				Valore di stima:	€ 166.024,00

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 09/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Brancoli Pantera Matteo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Capannori (LU) - via di San Gennaro - Gragnano, 55012
  Complesso immobiliare a destinazione mista sito nel Comune di Capannori (LU) Via di san Gennaro – Gragnano – Superficie complessiva: 644 mq di cui 304 mq ristrutturati – 340 mq fatiscenti e pericolanti con presenza di vincolo paesaggistico, irregolarità edilizie e ambientali ed iscrizioni pregiudizievoli quali ipoteca e pignoramento; il tutto corredato da vasti appezzamenti di terreno di catastali mq 32290 , o quanti siano, attualmente in stato di abbandono, Il lotto è formato unicamente dalle consistenze di cui infra.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 795, Sub. 6, Categoria F2 - Fg. 50, Part. 794, Sub. 1, Categoria F2 - Fg. 50, Part. 795, Sub. 7, Categoria F4 - Fg. 50, Part. 795, Sub. 8, Categoria F2 - Fg. 50, Part. 795, Sub. 9, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 485, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 352, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 353, Qualità Seminativo arborato - Fg. 50, Part. 482, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 483, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 50, Part. 484, Qualità Seminativo arborato - Fg. 50, Part. 487, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 50, Part. 490, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 534, Qualità Seminativo arborato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 795, Sub. 10, Categoria F2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente Regolamento urbanistico (RU) introdotto dalla legge regionale n. 5/1995 e poi confermato con modifiche dalla l.r. 1/2005 sul governo del territorio - Variante Generale adottata con Delibera C.C. n° 11 del 20/03/2014 approvata con Delibera C.C. n° 69 del 27/11/2015, la zona ove è posto il capannone è identificata come segue: ART. 15 EDIFICI VINCOLATI E DI RILEVANTE VALORE STORICO-ARCHITETTONICO Sono quegli edifici che costituiscono emergenze storiche e architettoniche, individuati con apposita campitura sulla cartografia del R.U. Detti edifici sono assimilati a quelli che ricadono in zona A del D.M.1444/68. ART. 43 AREE BOSCHIVE E RIPARIALI Rientrano in questa classificazione le aree prevalentemente coperte da boschi di vario genere e qualità nonché quelle interessate da vegetazione igrofila di tipo ripario, assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/68. Le aree coperte da vegetazione boschiva o forestale, come definite dalla L.R. n° 39/2000, sono sottoposte alla disciplina di cui alla stessa legge ed al relativo Regolamento di Attuazione e successive modificazioni ed integrazioni. In tali aree sono vietati disboscamenti che esulino dal normale taglio produttivo, trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico esistente nonché ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque di incompatibilità con le finalità di conservazione del bosco.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 11/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Capannori (LU) - via di San Gennaro - Gragnano, 55012		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 795, Sub. 6, Categoria F2 - Fg. 50, Part. 794, Sub. 1, Categoria F2 - Fg. 50, Part. 795, Sub. 7, Categoria F4 - Fg. 50, Part. 795, Sub. 8, Categoria F2 - Fg. 50, Part. 795, Sub. 9, Categoria F2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 485, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 352, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 353, Qualità Seminativo arborato - Fg. 50, Part. 482, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 483, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 50, Part. 484, Qualità Seminativo arborato - Fg. 50, Part. 487, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 50, Part. 490, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 534, Qualità Seminativo arborato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 795, Sub. 10, Categoria F2	**Superficie**	207,53 mq
Stato conservativo:	Al fine di dover descrivere la consistenza dell'intero complesso immobiliare è doveroso specifica che per tutti i fabbricati catastalmente censiti in categoria F/2 non è stato possibile poter procedere con le dovute misurazioni in quanto risultano essere diroccati e completamente occupati da vegetazione (come da documentazione fotografica allegata), mentre per il corpo principale non si è potuto verificare la consistenza della zona Nord-Est, elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre per una superficie totale di circa mq 340,00, in quanto pericolante. Per il corpo principale lato Sud- Est, per circa mq 340,00, si producono le seguenti considerazioni: _(i) Fondazioni: non è stato possibile verificare lo stato né la consistenza delle medesime in quanto non visibili né è stato ritenuto necessario far effettuare dei saggi (si presume essere di tipo fondazione continua con travi in cemento armato che corrono sotto i muri portanti, distribuendo i carichi in modo lineare; _(ii) il fronte principale di accesso della unità immobiliare è orientato verso Sud-Est, mentre il retro è orientato verso Nord-Ovest; _(ii) altezza utile interna della parte parzialmente ristrutturata, elevata a due piani fuori terra, compreso il terrestre varia da mt. 2,70 a mt 3,60; _(iii) strutture verticali in muratura ordinaria in pietre e mattoni; _(iv) solai con struttura portante e secondaria in legno con piano in mezzane; _(v) copertura a capanna realizzata in struttura portante e secondaria in materiale ligneo e mezzane con manto di copertura in embrici e coppi; _(vi) pareti interne in mattoni forati intonacate; _(vii) pavimentazione interna in cotto; _(viii) infissi interni ed esterni in legno; _(ix) impianto elettrico del tipo sfilabile, ma allo stato attuale è da considerarsi da mettere a norma; _(x) impianto termico a gas con caloriferi in ghisa, ma allo stato attuale è da considerarsi da mettere a norma _(xii) impianto refrigerante non presente _(xiii) terreno circostante in completo stato di abbandono (come da documentazione fotografica allegata)		
Descrizione:	Complesso immobiliare a destinazione mista sito nel Comune di Capannori (LU) Via di san Gennaro – Gragnano – Superficie complessiva: 644 mq di cui 304 mq ristrutturati – 340 mq fatiscenti e pericolanti con presenza di vincolo paesaggistico, irregolarità edilizie e ambientali ed iscrizioni pregiudizievoli quali ipoteca e pignoramento; il tutto corredato da vasti appezzamenti di terreno di catastali mq 32290 , o quanti siano, attualmente in stato di abbandono, Il lotto è formato unicamente dalle consistenze di cui		

	infra.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità dal solo debitore [omissis]