TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Molteni Marco Odoardo, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2025 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

**** 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 4
Dati Catastali 4
Precisazioni 5
Patti 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via Giacomo Matteotti 13, 55012 6
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 9
Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 12
Lotto Unico 12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 92/2025 del R.G.E. 13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 126.795,15 13

INCARICO

All'udienza del 22/01/2026, il sottoscritto Ing. Molteni Marco Odoardo, con studio in Via Santa Giustina, 21 - 55100 - Lucca (LU), email marcomolteni25@gmail.com, PEC marcoodoardomolteni@ingpec.it, Tel. 3476228870, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via Giacomo Matteotti 13, 55012

DESCRIZIONE

Si tratta di un appartamento al piano secondo oltre a cantina sita al piano terra. Catastalmente il bene è ubicato nel comune di Capannori fg. 72 part.889 sub. 7
Il bene si trova in buone condizioni e risulta al momento del sopralluogo occupato da inquilino che lo occupa con la famiglia con contratto di comodato d'uso gratuito.

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** - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via Giacomo Matteotti 13, 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 **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento risulta confinante con altri appartamenti del Condominio di cui fa parte ossia Beni Crupi Andrea e beni eredi Piemonte

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,50 mq	9,50 mq	0,20	1,90 mq	0,00 m	
Abitazione	99,00 mq	112,00 mq	1	112,00 mq	0,00 m	
Soffitta	15,00 mq	17,00 mq	0,33	5,61 mq	0,00 m	
Terrazza	8,50 mq	10,00 mq	0,2	2,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				**121,51 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**121,51 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/12/1986** al **19/05/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 72, Part. 889, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7.5 Superficie catastale 130 mq Rendita € 596,51 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

								e			
	72	889	7		A3	4	7,5	130 mq	596,51 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo esiste un sottotetto-Soffitta in cui è stata realizzata stanza con bagno. Tali stanze non sono riportate catastalmente.

PRECISAZIONI

Gli esecutati sono i titolari dei diritti oggetto di pignoramento.
Si precisa che nella soffitta è stata realizzata una stanza con bagno. Quest'ultimo non rispetta i criteri igienici sanitari in relazione alle altezze. Anche la stanza in cui è presente una camera (vedasi foto) in realtà non può avere questa destinazione ma quella di soffitta (si veda il coeff. riduttivo di valutazione della superficie)

PATTI

In atti esiste un documento Depositato dal Custode IVG nel quale si riporta che il [redacted] sta occupando l'immobile dietro pagamento di un'indennita' di occupazione versata ad IVG e pari ad euro 500,00. Lo stesso occupante si impegna a lasciare l'appartamento entro 120gg dall'aggiudicazione dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buone condizioni anche perchè l'attuale occupant[redacted]. aveva fatto alcuni lavori di ristrutturazione/ripristino interni al proprietario a scorporo di un affitto. Risulta tuttavia un ambiente sottotetto/soffitta che non possiede le altezze ad uso abitativo e nel quale è presente una camera con bagno (quest'ultimo da demolire in quanto non presenti i requisitio igienico sanitari minimi in relazione alle altezze). Anche da quello che il sottoscritto CTU ha potuto evincere le parti condominiali risultano in discreto stato sebbene lo scrivente non abbia avuto modo di interloquire con l'amministratore condominiale e quindi allo stato attuale non ci sia modo di esprimersi se nel caso siano previsti per il prossimo futuro dei lavori condominiali.

PARTI COMUNI

Dalla visura catastale si evince quanto segue:

Parti comuni fg 72 part. 889 sub 17-18-23
Parti comuni fg 72 part 888

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un appartamento facente parte di un Immobile condominiale sito in via Matteotti-Capannori-Lu.
Il fabbricato è costituito da una struttura intelaiata in cemento armato con tamponamenti in muratura. Le pavimentazioni all'interno dell'appartamento di cui trattasi sono in gres e in listoni di legno nelle camere. Le finestre sono in alluminio mentre le porte interne sono in legno e vetro.
Il condominio risulta, da quanto si è potuto evincere durante il sopralluogo con IVG-CUSTODE- , in discrete condizioni generali sebbene non sia stato possibile contattare l'Amministratore del Condominio.
Secondo quanto emerso nel sopralluogo a livello di impianti occorre prevedere un rifacimento in quanto trattasi di impiantistica non recente ma risalente ai periodi di costruzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPANNORI (LU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 13, 55012

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato d'uso.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/08/2024
- Scadenza contratto: 31/08/2028
- Scadenza disdetta: 31/05/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile al momento del sopralluogo è occupato dal **** Omissis **** in virtu' di contratto di comodato d'uso gratuito.
E' stata depositata da IVG istanza in cancelleria in data 06/05/2026 in cui l'occupante si impegna a versare a IVG un'indennita mensile di euro 500,00 impegnandosi a liberare il bene entro gg 120 dall'aggiudicazione dello stesso. L'occupante precisa che l'importo versato deriva dal fatto di aver eseguito sull'immobile diversi lavori di ammodernamento e manutenzione a sue spese.

Canoni di locazione

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 500,00

L'appartamento oggetto della presente perizia di stima risulta occupato dal Sig.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **16/12/1986**	**** Omissis ****	**ATTO COMPRAVENDITA-Rep 20349_19_12_86**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO PUGLIESE	16/12/1986	203491	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Amministrativa Agenzia entrate** derivante da Ruolo e Addebito esecutivo
  Iscritto a Lucca il 28/10/2021
  Reg. gen. 19239 - Reg. part. 2728
  Importo: € 589.651,64
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Lucca il 08/11/2024
  Reg. gen. 18726 - Reg. part. 2478
  Importo: € 16.473,75
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Costituzione Fondo Patrimoniale**
  Trascritto a Lucca il 16/06/1996
  Reg. gen. 242123 - Reg. part. 16354
  Note: Per quanto al fondo patrimoniale l'opponibilità ai terzi dipende dall'annotazione a margine dell'atto di matrimonio ex art. 162, quarto comma, c.c.. In tal senso risulta necessaria la verifica specifica dell'esistenza dell'annotazione nello stato civile.

- **Sequestro conservativo**
  Trascritto a Lucca il 19/07/2007
  Reg. gen. 16306 - Reg. part. 9114
  Note: Annotazione n.2000 del 3/12/2015. La presente formalità non viene posta a carico nè della procedura nè dell'acquirente risultando la restrizione riferita a beni dell'esecutato su Massarosa e non su Capannori.
- **Atto Giudiziario- Fallimento**
  Trascritto a Lucca il 07/05/2008
  Reg. gen. 7541 - Reg. part. 4524
  Note: Annotazione n.2001 del 3/12/2015 La presente formalità non viene posta a carico nè della procedura nè dell'acquirente risultando la restrizione riferita a beni dell'esecutato su Massarosa e non su Capannori.
- **Verbale pignoramento**
  Trascritto a Lucca il 22/07/2025
  Reg. gen. 12597 - Reg. part. 9511
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento(RETTIFICA)**
  Trascritto a Lucca il 06/11/2025
  Reg. gen. 18587 - Reg. part. 13998
  Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione Beni**
  Iscritto a Lucca il 27/03/2013
  Reg. gen. 4313 - Reg. part. 535
  Formalità a carico della procedura
  Note: Formalità di riferimento n.2434 del 09/07/2008
- **Restrizione Beni**
  Iscritto a Lucca il 27/03/2013
  Reg. gen. 4312 - Reg. part. 534
  Formalità a carico della procedura
  Note: Formalità di riferimento n.2032 del 9/06/2008

NORMATIVA URBANISTICA

Regolamento Urbanistico Comune di Capannori
Art. 20 Aree a prevalente destinazione residenziale
Sono quelle zone urbane consolidate, di recente formazione, per le quali si prevedono ristrutturazioni, ampliamenti e nuove costruzioni al fine di integrare e ricucire la maglia urbana e di migliorare la qualità urbana e la dotazione di servizi, sono assimilate alle zone B del D.M.1444/68.
All'interno di tali aree sono compresi anche immobili di antica formazione che sono stati oggetto di una completa ristrutturazione che ne ha alterato irreversibilmente le sue caratteristiche originarie.
In queste zone sono consentite ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
per le aree residenziali di completamento
a) residenziale;
per gli edifici esistenti
a) residenziale;

inoltre e a condizione che siano compatibili con la residenza, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
e) servizio e direzionale;
b) industriale artigianale, limitatamente alle sottocategorie funzionali n. 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza secondo i parametri dell'art. 48 del R.E.) e n. 7 (artigianato di servizio);
c) commerciale al dettaglio;
Tali zone sono suddivise in:
- Aree residenziali di saturazione.
- Aree residenziali di completamento

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Permesso a Costruire del Condominio a nome "Cooperativa Capannori Terzo" n.945/1979
C.E. 6301/90 e relativa variante
Cilas 0637/2022

Nell'appartamento del **** Omissis **** esiste un ambiente nel sottotetto/soffitta (si vedano foto) costituito da camera con bagno e terrazzino in cui la destinazione risulta soffitta e il bagno non rispetta i criteri igienico sanitari relativi alle altezze per cui è stata previsto un costo di demolizione e ripristino del bagno.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via Giacomo Matteotti 13, 55012
  Si tratta di un appartamento al piano secondo oltre a cantina sita al piano terra. Catastalmente il bene è ubicato nel comune di Capannori fg. 72 part.889 sub. 7 Il bene si trova in buone condizioni e risulta al momento del sopralluogo occupato da inquilino che lo occupa con la famiglia con contratto di comodato d'uso gratuito.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 889, Sub. 7, Categoria A3Valore di stima del bene: € 143.661,27
  Rilievo delle difformità e determinazione del valore di stima- Descrizione della difformità urbanistico-edilizia

  In sede di sopralluogo ed esame documentale, è stata riscontrata una difformità rispetto ai titoli abilitativi depositati presso i competenti uffici comunali. Nello specifico, all'interno del locale soffitta, è stato ricavato un vano abitabile mediante l'esecuzione di opere edili il quale ha destinazione soffitta.(realizzazione di tramezzature, impianti e finiture). Il bagno che non presenta le altezze minime e quindi non rispetta i requisiti igienici deve essere demolito e ne viene calcolato il costo di demolizione.
  Interventi di ripristino e quantificazione dei costi

Al fine di ricondurre l'immobile alla piena conformità d'uso e legittimità urbanistica, si rende necessaria la demolizione delle opere abusive ossia del bagno e il conseguente ripristino della porzione di soffitta così come originariamente autorizzata. I costi presunti per l'esecuzione dei lavori – comprensivi di demolizioni, rimozione dei materiali risultanti, trasporto a discarica autorizzata, ripristino delle finiture originarie, oneri di sicurezza e competenze professionali per la direzione tecnica – sono stati stimati a corpo e computati in complessivi € 2.500,00 (duemilacinquecento/00 euro).
Determinazione del Valore di Stima Finale
Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, l'importo necessario alla regolarizzazione e al ripristino dei luoghi viene decurtato direttamente dal valore dell'immobile considerato come pienamente conforme.

STIMA PER COMPARAZIONE
Sono stati presi tre immobili simili compravenduti di recente o in offerta nella stessa zona OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) di Capannori.
Immobile ComparabileCaratteristicheSup. CommercialePrezzo di Vendita / OffertaPrezzo Unitario
Comparabile A (Marlia)Stesso stato, secondo piano120 mq € 145.0001.208 €/mq
Comparabile B (Lammari)Buono stato, piano terra105 mq € 125.0001.190 €/mq
Comparabile C (Capannori centro)Stesso stato, terzo piano115 mq € 138.0001.200 €/mq

Per rendere i tre immobili identici a quello da stimare, il perito applica delle percentuali di correzione basate sulle differenze reali (es. piano, presenza di ascensore, vetustà, finiture).
•Prezzo Medio dei comparabili: € 1.199,60 / mq
•Coefficiente di correzione applicato: -1,44% (motivato dalla classe energetica G)
•Valore Unitario Corretto: € 1.182,30 / mq

Valore pieno di stima: € 143.661,27
Decurtazione per assenza di garanzia per vizi fissata nel 10% = 14.366,12
Decurtazione per ripristini € 2.500,00

PREZZO A BASE D'ASTA CONSIGLIATO € 126.795,15

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Capannori (LU) - Via Giacomo Matteotti 13, 55012	121,51 mq	1.182,30 €/mq	€ 143.661,27	100,00%	€ 143.661,27
				Valore di stima:	€ 143.661,27

Valore di stima: € 143.661,27

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Lavori di Ripristino	2.500,00	€
Decurtazione 10% per assenza garanzia vizi	14.366,12	€

***Valore finale di stima:* € 126.795,15**

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 16/11/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Molteni Marco Odoardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - 1- Elaborato Fotografico
- ✓ Estratti di mappa - A 2_1- Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - A 2_2- Estratto Regolamento Urbanistico
- ✓ Altri allegati - A3- PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - A4- VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ Visure e schede catastali - A5- ELENCO DELLE FORMALITA' (TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI)
- ✓ Concessione edilizia - A6.1 P.C. 945_79
- ✓ Concessione edilizia - A6.2_ C.E 6301_90
- ✓ Concessione edilizia - A6.3_CILAS 0637_2022

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via Giacomo Matteotti 13, 55012
  Si tratta di un appartamento al piano secondo oltre a cantina sita al piano terra. Catastalmente il bene è ubicato nel comune di Capannori fg. 72 part.889 sub. 7 Il bene si trova in buone condizioni e risulta al momento del sopralluogo occupato da inquilino che lo occupa con la famiglia con contratto di comodato d'uso gratuito.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 889, Sub. 7, Categoria A3
  Destinazione urbanistica: Regolamento Urbanistico Comune di Capannori Art. 20 Aree a prevalente destinazione residenziale Sono quelle zone urbane consolidate, di recente formazione, per le quali si prevedono ristrutturazioni, ampliamenti e nuove costruzioni al fine di integrare e ricucire la maglia urbana e di migliorare la qualità urbana e la dotazione di servizi, sono assimilate alle zone B del D.M.1444/68. All'interno di tali aree sono compresi anche immobili di antica formazione che sono stati oggetto di una completa ristrutturazione che ne ha alterato irreversibilmente le sue caratteristiche originarie. In queste zone sono consentite ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali: per le aree residenziali di completamento a) residenziale; per gli edifici esistenti a) residenziale; inoltre e a condizione che siano compatibili con la residenza, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: e) servizio e direzionale; b) industriale artigianale, limitatamente alle sottocategorie funzionali n. 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza secondo i parametri dell'art. 48 del R.E.) e n. 7 (artigianato di servizio); c) commerciale al dettaglio; Tali zone sono suddivise in: - Aree residenziali di saturazione. - Aree residenziali di completamento

Prezzo base d'asta: **€ 126.795,15**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.795,15

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Capannori (LU) - Via Giacomo Matteotti 13, 55012		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 889, Sub. 7, Categoria A3	**Superficie**	121,51 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buone condizioni anche perchè l'attuale occupante Daniel Cacicia aveva fatto alcuni lavori di ristrutturazione/ripristino interni al proprietario a scorporo di un affitto. Risulta tuttavia un ambiente sottotetto/soffitta che non possiede le altezze ad uso abitativo e nel quale è presente una camera con bagno (quest'ultimo da demolire in quanto non presenti i requisitio igienico sanitari minimi in relazione alle altezze). Anche da quello che il sottoscritto CTU ha potuto evincere le parti condominiali risultano in discreto stato sebbene lo scrivente non abbia avuto modo di interloquire con l'amministratore condominiale e quindi allo stato attuale non ci sia modo di esprimersi se nel caso siano previsti per il prossimo futuro dei lavori condominiali.		
Descrizione:	Si tratta di un appartamento al piano secondo oltre a cantina sita al piano terra. Catastalmente il bene è ubicato nel comune di Capannori fg. 72 part.889 sub. 7 Il bene si trova in buone condizioni e risulta al momento del sopralluogo occupato da inquilino che lo occupa con la famiglia con contratto di comodato d'uso gratuito.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		