

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bertola Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 157/2025 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>5</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>5</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>5</u>
<u>Confini.....</u>	<u>5</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>5</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>6</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>9</u>
<u>Patti.....</u>	<u>9</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>9</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>9</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>9</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>9</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>9</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>9</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>10</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>11</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>11</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>13</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>13</u>
<u>Riserve e particolarità da segnalare.....</u>	<u>16</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>17</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>17</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 157/2025 del R.G.E.....</u>	<u>18</u>
<u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.048,00.....</u>	<u>18</u>

All'udienza del 05/02/2026, il sottoscritto Geom. Bertola Ilaria, con studio in Via Roma, 865 - 55041 - Camaiore (LU), email ilariabertola@tiscali.it, PEC ilaria.bertola@geopec.it, Tel. 339 4107339, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lucca (LU) - via dei Cavalletti 784/P

DESCRIZIONE

I diritti della piena proprietà riguardano un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, elevata su quattro piani fuori terra (compreso il piano terreno), con accesso dalla pubblica via dei Cavalletti mediante corte a comune individuata al civico n. 784/P.

Il contesto urbano di riferimento presenta caratteristiche miste residenziali-commerciali ed è dotato dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; si rileva tuttavia l'assenza di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze.

L'unità immobiliare è così distribuita internamente:

Piano terra: cucina, bagno e vano scala di collegamento ai piani superiori;

Piano primo: disimpegno e una camera;

Piano secondo: disimpegno e una camera;

Piano terzo: soffitta, all'interno della quale risulta installato un servizio igienico (wc).

L'immobile si raggiunge dalla strada comunale via dei Cavalletti e si accede tramite corte comune censita al Foglio 125 particella 217. Non è presente resede di proprietà esclusiva.

Per il bene in oggetto non è stato necessario procedere ad accesso forzoso.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lucca (LU) - via dei Cavalletti 784/P

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione tecnica risulta integrale, pertanto ai sensi dell'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.

Da certificato anagrafico del Comune di Lucca, l'esecutata risulta essere sposata in regime di separazione dei beni con Charity/Joseph Antony dal 22 aprile 2006

CONFINI

L'immobile confina su tre lati con la corte a comune censita al Foglio 125 particella 217, mentre sul lato ovest con immobile di civile abitazione censito al Foglio 125 particella 211.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,96 mq	70,98 mq	1	70,98 mq	2,58 m	P.T.-P.P-P.2
Soffitta	13,90 mq	23,66 mq	0,33	7,81 mq	2,72 m	P.3
Totale superficie convenzionale:				78,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,79 mq		

I diritti della piena proprietà su immobile per civile abitazione elevato su n. 4 piani compreso il terrestre con accesso da via dei Cavalletti mediante corte a comune individuata al civico n. 784/P.

L'unità immobiliare è internamente suddivisa nei seguenti vani: al piano terra si trovano la cucina e il bagno; è presente inoltre il vano scale che consente l'accesso ai piani superiori.

Al piano primo sono ubicati un disimpegno e una camera; al piano secondo un ulteriore disimpegno e una camera; al piano terzo è presente una soffitta all'interno della quale risulta installato un servizio igienico (wc).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 30/06/1987 al 29/11/1989

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 125, Part. 212
Categoria A5
Cl.9, Cons. 3 vani
Rendita € 13,00

Dal 29/11/1989 al 09/08/2003

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 125, Part. 212
Categoria A4
Cl.5, Cons. 3.5
Rendita € 13.919,00

Dal 09/08/2003 al 01/12/2004

**** Omissis ****

Piano T-1-2-3
Catasto **Fabbricati**
Fg. 125, Part. 212
Categoria A4
Cl.5
Rendita € 13.919,00

Dal 01/12/2004 al 21/04/2026

**** Omissis ****

Piano T-1-2-3
Catasto **Fabbricati**
Fg. 125, Part. 212
Categoria A4
Cl.5, Cons. 3.5
Superficie catastale 70 mq
Rendita € 13.919,00
Piano T-1-2-3

L'esperto intende precisare che, nell'atto di compravendita della sig.ra Mulgeci Miranda, era compreso, oltre all'abitazione principale, anche l'acquisto di una resede di circa 20 mq, sulla quale insisteva una cloaca già completamente demolita a tale data, e censita al foglio 125 particella 755.

Successivamente, in data 24/06/2010 con Atto ai rogiti del Notaio Biserni Maria Daniela con studio in Lucca repertorio 76517 la sig.ra Mulgeci Miranda vendeva ai sig.ri Micheletti Veronica e Pasquini Emanuele la suddetta resede. Tale porzione veniva in seguito soppressa mediante Tipo Mappale del 21/02/2018 pratica LU0013760 in atti dal 21/02/2018 presentato il 21/02/2018 (n°13760.1/2018) ed è ad oggi censita al foglio 125 particella 4790.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
				Dati di classamento							
Sezion e	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	125	212			A4	5	3.5	70 mq	139,19 €	T-1-2- 3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti, pratica LU0172669 presentata presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio del Territorio di Lucca in data 08/11/2004, vengono rilevate alcune differenze sotto riportate sinteticamente:

- Diversa conformazione della scala interna d'accesso ai piani.
- Mancanza del disimpegno ai piani primo, secondo e terzo.

-Mancata indicazione del w.c. al piano terzo.

-Tamponatura di una finestra sul retro al piano secondo (tale difformità emerge dal raffronto con le foto allegate all'autorizzazione edilizia 1609-1989, lo stato dei luoghi e la planimetria catastale).

La ditta indicata catastalmente corrisponde all'attuale proprietà del bene.

L'esperto intende precisare che, nell'atto di compravendita della sig.ra **** Omissis ****, era compreso, oltre all'abitazione principale, anche l'acquisto di una resede di circa 20 mq, sulla quale insisteva una cloaca già completamente demolita a tale data, e censita al foglio 125 particella 755.

Successivamente, in data 24/06/2010 con Atto ai rogiti del Notaio Biserni Maria Daniela con studio in Lucca repertorio 76517 la sig.ra **** Omissis **** vendeva ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** la suddetta resede. Tale porzione veniva in seguito soppressa mediante Tipo Mappale del 21/02/2018 pratica LU0013760 in atti dal 21/02/2018 presentato il 21/02/2018 (n°13760.1/2018) ed è ad oggi censita al foglio 125 particella 4790.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca**

Dichiarazione protocollo n. LU0172669 del 08/11/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lucca

Via Dei Cavalletti

civ. 784/P

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 125

Particella: 212

Subalterno:

Compilata da:

De Maria Bernardino

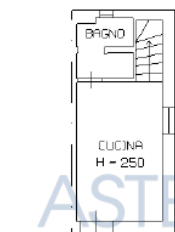
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Lucca

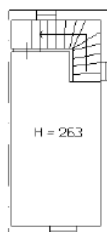
N. 1157

Scheda n. 1

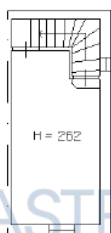
Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



Ultima planimetria in atti

Data: 13/02/2026 - n. T117692 - Richiedente: BRTLRI78P63L833J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/02/2026 - Comune di LUCCA(E715) - < Foglio 125 - Particella 212 - Subalterno 1157
VIA DEI CAVALLETTI n. 784/P Piano T-1 - 2-3

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza di cui all'art.567 secondo comma c.p.c, inoltre il bene non ricade su area demaniale.

PATTI

Niente da rilevare

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre. Necessita di significative opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Presenta efflorescenze e macchie sulle pareti, denotato dal mancato utilizzo dell'immobile da tempo; all'esterno presenta umidità di risalita e distacchi d'intonaco diffusi.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta nè inserito in un contesto condominiale nè avente parti comuni con altre unità immobiliari. Per raggiungere l'unità immobiliare vi si accede mediante corte comune censita al Catasto Terreni del Comune di Lucca al Foglio 125 particella 217.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in mediocri condizioni conservative. La struttura portante, oggetto di intervento di ristrutturazione risalente a oltre un ventennio, risulta tuttavia attualmente agibile. Le murature perimetrali sono realizzate in pietrame, mentre i solai e la copertura sono in legno.

Gli impianti tecnologici presenti non risultano conformi alla normativa vigente; in particolare, l'impianto di riscaldamento a radiatori è dotato di caldaia.

La facciata esterna risulta intonacata ma priva di finitura ed in parte l'intonaco è distaccato al piano terra.

Si evidenzia inoltre la mancanza di una resede in proprietà esclusiva a servizio dell'unità immobiliare. Il giudizio sullo stato conservativo è stato espresso in relazione alla vetustà degli interventi eseguiti, allo stato manutentivo rilevato in sede di sopralluogo, la funzionalità impiantistica non è stata appurata in quanto da tempo staccati dall'ente di fornitura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile al momento del sopralluogo eseguito in data 19/03/2026.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 05/12/1989 al 09/08/2003	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Losito	29/11/1989	25392

Dal 09/08/2003 al 01/12/2004 **** Omissis ****

Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
C.RR.II. Lucca	05/12/1989	17905		12716
Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Lucca	06/12/1989	3531		
Rogante	Data	Dichiarazione di Successione	Repertorio N°	Raccolta N°
	09/08/2003			

Dal 01/12/2004 **** Omissis ****

Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
U.R. Lucca	21/01/2004	1628		27
Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Lucca	21/01/2004	1628		27
Rogante	Data	Compravendita	Repertorio N°	Raccolta N°
De Luca Vincenzo	01/12/2004	25986		5091
Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
C.RR.II. Lucca	10/12/2004	22852		13800
Presso	Data	Registrazione	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;

L'esperto intende precisare che, nell'atto di compravendita della sig.ra **** Omissis ****, era compreso, oltre all'abitazione principale, anche l'acquisto di una resede di circa 20 mq, sulla quale insisteva una cloaca già completamente demolita a tale data, e censita al foglio 125 particella 755.

Successivamente, in data 24/06/2010 con Atto ai rogiti del Notaio Biserni Maria Daniela con studio in Lucca repertorio 76517 la sig.ra **** Omissis **** vendeva ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** la suddetta resede. Tale porzione veniva in seguito soppressa mediante Tipo Mappale del 21/02/2018 pratica LU0013760 in atti dal 21/02/2018 presentato il 21/02/2018 (n°13760.1/2018) ed è ad oggi censita al foglio 125 particella 4790.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria concessione a Garanzia di finanziamento** derivante da Atto Notaio De Luca Vincenzo
Iscritto a C.RR.III Lucca il 17/10/2004
Reg. gen. 23079 - Reg. part. 5275
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Notaio De Luca
Data: 01/12/2004
N° repertorio: 25987
- Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo** derivante da Tribunale di Siena
Iscritto a C.RR.II di Lucca il 25/11/2024

Reg. gen. 19757 - Reg. part. 2626

Quota: 1/1

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 28.126,15

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a C.RR.II. di Lucca il 11/12/2025

Reg. gen. 20986 - Reg. part. 15851

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca in Rinnovazione d'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento**

Iscritto a C.RR.II Lucca il 17/10/2204

Reg. gen. 17331 - Reg. part. 2255

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Non è possibile preventivare gli oneri di cancellazione e/o restrizione dei beni ipotecati in quanto gli importi e tasse dipendono dal prezzo di aggiudicazione del bene.

NORMATIVA URBANISTICA

In base al nuovo piano operativo del Comune di Lucca approvato con Deliberazione del C.C. n°109 del 15/10/2024, l'immobile è ubicato in area urbanistica Corti rurali-lucchesi d'impianto storico AC, sono ammessi interventi previsti per i corrispondenti edifici di cui all'art.26.

Vincoli di natura urbanistica/edilizia e ambientale/paesaggistica

In base alla documentazione cartografica allegata al PIT della Regione Toscana approvato con Deliberazione C.R. n°37 del 27/03/2015 e successiva deliberazione n°21 è stato possibile rilevare che il fabbricato non risulta compreso in alcun vincolo.

In riferimento al rischio alluvione ai sensi della direttiva 2007/60/CE (agg.31/10/2019) l'immobile ricade in area dominio fluviale P1

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

È stato effettuato accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, dal quale non risultano titoli edilizi riferiti all'immobile, ad eccezione dell'Autorizzazione Edilizia n. 1609 del 07/11/1989, relativa a lavori

di manutenzione straordinaria della facciata e della copertura. In tale autorizzazione non sono presenti elaborati grafici allegati.

Al fine di definire la più probabile epoca di realizzazione del fabbricato, si evidenzia che la sagoma dell'immobile risulta già presente nella cartografia dell'impianto meccanografico catastale; pertanto, l'epoca di costruzione è da ritenersi certamente antecedente al 01/09/1967, con elevata probabilità di realizzazione in epoca anteriore al 1942.

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.

Conformità Edilizia:

Premesso che come rappresentazione dell'immobile è presente solo la planimetria catastale LU0172669 del 08/11/2004.

Dallo scrivente tecnico è stato eseguito il rilievo di dettaglio dello stesso e sono emerse le seguenti difformità:

-Diversa conformazione della scala interna d'accesso ai piani.

-Mancanza del disimpegno ai piani primo, secondo e terzo.

-Mancata indicazione del w.c. al piano terzo.

-Tamponatura di una finestra sul retro al piano secondo (tale difformità emerge dal raffronto con le foto allegate all'autorizzazione edilizia 1609-1989, lo stato dei luoghi e la planimetria catastale).

L'esperta fa presente che gli accertamenti ed i rilievi sono esclusivamente mirati a determinare la conformità dei luoghi e quanto licenziato preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Fa inoltre presente di non aver eseguito le seguenti verifiche:

- verifica plani-volumetrica;

- verifica dei confini e delle distanze dalle costruzioni e dai fabbricati antistanti;

- indagini geologiche e geotecniche;

- indagini mirate ad individuare fenomeni d'inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute del D.Lgs 03/04/2006 n°152 e D.Lgs 16/01/2008 n°4 e successive modificazioni.

-indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;

- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'art.1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle singole unità immobiliari delle quali pertanto s'ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 L.R.T.n°39/2005 e s.m.i.) dell'unità immobiliare delle quali pertanto s'ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato delle cui unità immobiliari s'ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle singole unità immobiliari delle quali pertanto s'ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti del quale pertanto s'ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Criteri estimativi adottati – Metodo monoparametrico

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, si è adottato il metodo di stima monoparametrica per confronto diretto, ritenuto il più idoneo nel caso di specie in quanto trattasi d'immobile ordinario per i quali esiste un mercato attivo e sufficientemente trasparente.

Il procedimento estimativo si fonda sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili simili recentemente compravenduti nella medesima zona o in zone con analoghe caratteristiche urbanistiche, edilizie e di destinazione d'uso.

La metodologia monoparametrica assume come parametro unico di riferimento la superficie commerciale, espressa in metri quadrati (mq), quale grandezza fisica omogenea e comunemente utilizzata dal mercato immobiliare per la determinazione dei prezzi.

Il valore unitario di mercato (€/mq) è stato determinato mediante:

analisi dei valori desunti da atti di compravendita di immobili simili;

consultazione di banche dati di settore;

indagini dirette presso operatori immobiliari locali;

confronto con offerte di mercato coerenti per tipologia e stato manutentivo.

Tale valore unitario è stato successivamente rettificato mediante coefficienti di adeguamento in funzione delle specifiche caratteristiche proprie del bene oggetto di stima, quali:

stato di conservazione e manutenzione;

vetustà del fabbricato;

qualità costruttiva e finiture;

piano, esposizione e luminosità;

dotazione impiantistica;

presenza di pertinenze (balconi, terrazze, cantine, posti auto, giardini);

contesto urbanistico e appetibilità della zona.

Il valore di stima è stato quindi determinato applicando la seguente espressione:

Valore di mercato = Superficie commerciale (mq) × Valore unitario corretto (€/mq)

La scelta del metodo monoparametrico risulta coerente con le finalità della procedura esecutiva, in quanto consente di pervenire ad una valutazione oggettiva, verificabile e aderente alle dinamiche reali del mercato immobiliare locale, garantendo trasparenza e comprensibilità del procedimento estimativo.

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lucca (LU) - via dei Cavalletti 784/P

I diritti della piena proprietà riguardano un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, elevata su quattro piani fuori terra (compreso il piano terreno), con accesso dalla pubblica via dei Cavalletti mediante corte a comune individuata al civico n. 784/P. Il contesto urbano di riferimento presenta caratteristiche miste residenziali-commerciali ed è dotato dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; si rileva tuttavia l'assenza di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze. L'unità immobiliare è così distribuita internamente: Piano terra: cucina, bagno e vano scala di collegamento ai piani superiori; Piano primo: disimpegno e una camera; Piano secondo: disimpegno e una camera; Piano terzo: soffitta, all'interno della quale risulta installato un servizio igienico (wc). L'immobile si raggiunge dalla strada comunale via dei Cavalletti e si accede tramite corte comune censita al Foglio 125 particella 217. Non è presente resede di proprietà esclusiva. Per il bene in oggetto non è stato necessario procedere ad accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 125, Part. 212, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 94.548,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Lucca (LU) - via dei Cavalletti 784/P	78,79 mq	1.200,00 €/mq	€ 94.548,00	100,00%	€ 94.548,00
				Valore di stima:	€ 94.548,00

Valore di stima: € 94.548,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.500,00	€

Valore finale di stima: € 89.048,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato tenendo conto di una pluralità di variabili, tra cui: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e le peculiarità della zona, la facilità di accesso, lo stato di manutenzione e conservazione, il livello delle finiture e del comfort, la consistenza, la regolarità geometrica, l'eventuale presenza di vincoli e servitù attive o passive, i dati metrici, nonché l'andamento del mercato immobiliare in termini di domanda e offerta.

La valutazione è stata condotta secondo il criterio del valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo al quale il bene può essere trasferito tra parti indipendenti, consapevoli e non condizionate, alla data di redazione della presente perizia.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, l'esperto ha adottato un procedimento di stima di tipo comparativo, basato sul confronto del bene oggetto di stima con immobili aventi analoghe caratteristiche e collocati nel medesimo segmento di mercato.

Le principali fasi del procedimento estimativo adottato sono state le seguenti:

accertamento e analisi del bene oggetto di stima;

analisi del mercato immobiliare e individuazione del segmento di mercato di riferimento;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiali propri del segmento individuato;

raccolta dei dati immobiliari relativi a beni comparabili (superficie catastale, superfici principali e secondarie, prezzi di compravendita);

determinazione della superficie commerciale dell'immobile da stimare;

confronto dei dati rilevati con quelli provenienti da fonti fiduciarie, operatori del settore e pubblicazioni specialistiche di mercato;

determinazione del prezzo medio unitario di riferimento;

calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale e del prezzo medio unitario individuato.

Nel calcolo del più probabile valore di mercato sono stati inoltre considerati elementi correttivi quali: l'ubicazione, le caratteristiche costruttive, il livello delle finiture, lo stato conservativo, la destinazione urbanistica, l'eventuale potenzialità di ristrutturazione e l'attuale situazione del mercato immobiliare.

Si tiene conto anche del deprezzamento per la regolarizzazione edilizia e catastale delle difformità riscontrate, oneri necessari per la redazione delle opportune pratiche di sanatoria e sanzioni previste per legge oltre l'aggiornamento catastale allo stato attuale dei luoghi.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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

Camaione, li 29/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bertola Ilaria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio Vincenzo de Luca (Aggiornamento al 01/12/2004)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 12 Foto (Aggiornamento al 19/03/2026)
- ✓ N° 1 Google maps (Aggiornamento al 28/04/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 21/04/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Autorizzazione edilizia 1609 del 1989 (Aggiornamento al 14/12/1989)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lucca (LU) - via dei Cavalletti 784/P

I diritti della piena proprietà riguardano un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, elevata su quattro piani fuori terra (compreso il piano terreno), con accesso dalla pubblica via dei Cavalletti mediante corte a comune individuata al civico n. 784/P. Il contesto urbano di riferimento presenta caratteristiche miste residenziali-commerciali ed è dotato dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; si rileva tuttavia l'assenza di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze. L'unità immobiliare è così distribuita internamente: Piano terra: cucina, bagno e vano scala di collegamento ai piani superiori; Piano primo: disimpegno e una camera; Piano secondo: disimpegno e una camera; Piano terzo: soffitta, all'interno della quale risulta installato un servizio igienico (wc). L'immobile si raggiunge dalla strada comunale via dei Cavalletti e si accede tramite corte comune censita al Foglio 125 particella 217. Non è presente resede di proprietà esclusiva. Per il bene in oggetto non è stato necessario procedere ad accesso forzoso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 125, Part. 212, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al nuovo piano operativo del Comune di Lucca approvato con Deliberazione del C.C. n°109 del 15/10/2024, l'immobile è ubicato in area urbanistica Corti rurali-lucchesi d'impianto storico AC, sono ammessi interventi previsti per i corrispondenti edifici di cui all'art.26. Vincoli di natura urbanistica/edilizia e ambientale/paesaggistica In base alla documentazione cartografica allegata al PIT della Regione Toscana approvato con Deliberazione C.R. n°37 del 27/03/2015 e successiva deliberazione n°21 è stato possibile rilevare che il fabbricato non risulta compreso in alcun vincolo. In riferimento al rischio alluvione ai sensi della direttiva 2007/60/CE (agg.31/10/2019) l'immobile ricade in area dominio fluviale P1

Prezzo base d'asta: € 89.048,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 157/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.048,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Lucca (LU) - via dei Cavalletti 784/P	Quota	1/1
Diritto reale:	Proprietà	Superficie	78,79 mq
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 125, Part. 212, Categoria A4		
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre. Necessita di significative opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Presenta efflorescenze e macchie sulle pareti, denotato dal mancato utilizzo dell'immobile da tempo; all'esterno presenta umidità di risalita e distacchi d'intonaco diffusi.		
Descrizione:	I diritti della piena proprietà riguardano un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, elevata su quattro piani fuori terra (compreso il piano terreno), con accesso dalla pubblica via dei Cavalletti mediante corte a comune individuata al civico n. 784/P. Il contesto urbano di riferimento presenta caratteristiche miste residenziali-commerciali ed è dotato dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; si rileva tuttavia l'assenza di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze. L'unità immobiliare è così distribuita internamente: Piano terra: cucina, bagno e vano scala di collegamento ai piani superiori; Piano primo: disimpegno e una camera; Piano secondo: disimpegno e una camera; Piano terzo: soffitta, all'interno della quale risulta installato un servizio igienico (wc). L'immobile si raggiunge dalla strada comunale via dei Cavalletti e si accede tramite corte comune censita al Foglio 125 particella 217. Non è presente resede di proprietà esclusiva. Per il bene in oggetto non è stato necessario procedere ad accesso forzoso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		