

TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Brancaglione Anna Franca, nell'Esecuzione Immobiliare 194/2024 del R.G.E.

promossa da

contro

Codice fiscale: I

Codice fiscale: I

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto 1.....	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti.....	13

INCARICO

All'udienza del 14/03/2025, il sottoscritto Arch. Brancaglione Anna Franca, con studio in Via per Corte Nieri, 511/A - 55100 - Lucca (LU), email af.brancaglione@gmail.com, PEC brancaglione.annafranca@pec.architettilucca.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lucca (LU) - Via dei Marinari, 355/A - Fraz. Santa Maria del Giudice



ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lucca (LU) - Via dei Marinari, 355/A - Fraz. Santa Maria del Giudice

DESCRIZIONE

Terratetto libero su tre lati, elevato in parte a due e in parte a tre piani fuori terra ed in aderenza, sul lato sud, con altra unità immobiliare. A corredo esclusivo dell'abitazione: resede pavimentata sui lati nord, est e ovest oltre al confinante terreno agricolo, di circa 1000 mq, ad uso giardino pertinenziale all'abitazione, identificato al Catasto Terreni nel fg. 191 mapp. 970, bene anch'esso oggetto del presente pignoramento.

Posto in zona semi-collinare, si accede all'intero compendio dalla stretta via vicinale "dei Marinari", in località omonima, mediante cancello carrabile automatizzato, attualmente non funzionante, che immette nel vialetto privato d'ingresso insistente sul predetto terreno (particella 970).

L'abitazione si compone al piano terra di ingresso-soggiorno, cucina con accesso diretto alla resede lato nord per mezzo di porta finestra, sala con camino, disimpegno, bagno con doccia dotato di finestrino e porta finestra di accesso alla resede lato est, ed infine ripostiglio posto sotto la scala interna in muratura che porta al piano primo. Il piano terra presenta differenti quote di calpestio che variano dai 20 ai 50 cm, raccordate da gradini per consentire l'accesso ai vari ambienti.

Il piano primo consta di due camere, di cui una di generose dimensioni, disimpegno, e bagno finestrato con vasca, oltre ad ulteriore ampio vano/camera, posto a destra del pianerottolo di sbarco delle scale. Quest'ultimo ambiente ospita una scala di legno che lo collega al sovrastante piano sottotetto mediante una botola a pavimento; esso è costituito da un unico vano, misura un'altezza media di circa 2.35 metri ed è illuminato da due finestre sul lato ovest.

Il terreno, recintato con pali di legno e rete metallica, ha forma irregolare, si presenta in parte pianeggiante ed in parte in leggero declivio. Vi insistono varie alberature, alcune piante da frutto e alcuni olivi.

Si allega documentazione fotografica (All. 1).

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.

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

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:

- #
Codice fiscale:

Codice fiscale:

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

- Proprietà 1/2)
- # (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Abitazione:

il bene pignorato confina a sud con il mappale 422 (fg. 191 catasto fabbricati) - a nord e ovest con il mappale 970, a est con stradello campestre di passo e mappale 423 (fg. 191 catasto terreni). Salvo se altri.

Terreno:

il bene pignorato confina a nord con i mappali 603 e 638, a est con i mappali 420, 423 (fg. 191 catasto terreni) e stradello campestre di passo - a sud con i mappali 419 (fg. 191 catasto fabbricati) e 969, a ovest con la strada vicinale "dei Marinari". Salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione PT	49,42 mq	71,88 mq	1	71,88 mq	2,70 m	terra
Abitazione P1	51,18 mq	71,88 mq	1	71,88 mq	2,50 m	primo
Abitazione P. Sottotetto	19,06 mq	25,92 mq	0,4	10,37 mq	2,50 m	sottotetto
resede esclusiva	10,00 mq	100,74 mq	0,10	10,07 mq	0,00 m	
Terreno agricolo uso giardino pertinenziale	1008,00 mq	1008,00 mq	0,02	20,16 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				184,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				184,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Viste la natura e le caratteristiche tipologiche del fabbricato in oggetto, non si ravvisa una comoda divisione in natura del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il mappale 419 al catasto fabbricati del Comune di Lucca risulta giusto conto intestato all'attuale proprietà derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987 e derivante, inoltre, da: Sopraelevazione del 15/05/1985 in atti dal 01/06/1990 (n. 819.1/1985) e Ristrutturazione del 05/11/2015 Pratica n. LU0084287 (n. 20990.1/2015).

Il mappale 970 al catasto terreni del Comune di Lucca risulta giusto conto intestato all'attuale proprietà e deriva da Frazionamento del 04/05/2016 Pratica n. LU0044365 (n. 44365.1/2016) e dalla soppressione del mappale 418.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	191	419			A4	5	8 vani	164 mq	318,14 €	T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
191	970				Seminativo arborato	3	10 08 mq	3,64 €	2,08 €		

Corrispondenza catastale

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

Il mappale 970 fg. 191, con qualità "seminativo arborato" al catasto terreni, è attualmente destinato ad orto e giardino di pertinenza all'abitazione contraddistinta al mappale 419.

Si allegano: estratto di mappa (All. 2) e planimetria catastale (All. 3) della particella 419 ed estratto di mappa della particella 970 (All. 4).

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta nel suo complesso in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, considerando che lo stesso risulta essere disabitato da alcuni anni, ma abbisogna di lavori di sistemazione e/o sostituzione degli infissi, sia esterni che interni, nonché delle pavimentazioni, specificatamente ai piani primo e secondo sottotetto, che si presentano in mediocre stato conservativo e senza omogeneità di materiali impiegati. Le facciate non sono intonacate e quella esposta a ovest presenta colature di pioggia provenienti dalle finestre. Le pertinenze, resede e terreno, si presentano in discreto stato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come già evidenziato, il terreno contraddistinto al catasto terreni nel fg. 191 mapp. 970 è derivato dalla soppressione dell'ex mapp. 418, nel contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Nicola Mancioppi rep. nn. 39115/21879 (Trascrizione del 18/04/2012 nn. 5351/3889) è riportata l'esistenza di una servitù di passo gravante sulla porzione adiacente via dei Marinari dell'ex mappale 418 a favore della particella 421, quest'ultima presunta dalla ricerca catastale sui beni confinanti.

Per completezza si riporta quanto contenuto nell'atto di compravendita: "...la porzione del terreno rappresentato dalla particella 418 del foglio 191 posta in adiacenza alla via dei Marinari risulta gravata da servitù di passo anche pedonale a favore della proprietà, recisano i venditori che le porzioni interessate da detta servitù sono già delimitate da recinzioni a suo tempo realizzate in adempimento al verbale di conciliazione redatto presso la Pretura di Lucca dal signor _____, loro dante causa, con i signori _____ ed altri, verbale depositato presso la Cancelleria della Pretura di Lucca in data 25 maggio 1991 e registrato a Lucca il 17 giugno 1991 al n. 2173."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto del pignoramento, con esposizione nord-est-ovest, ha struttura in muratura portante, tetto a doppia falda e manto di copertura tradizionale di laterizio in buono stato, quantunque non si possa escludere l'occorrenza di una revisione generale; internamente, sul solaio di copertura, non è visibile alcuna coibentazione. Complessivamente, i solai si presentano in generale in buono stato e sono ad orditura lignea lasciati a vista al piano terra e al piano sottotetto, mentre quelli del primo piano sono tutti controsoffittati, intonacati e tinteggiati ad esclusione dell'ambiente alla destra del pianerottolo di sbarco della scala ove sono lasciati faccia vista.

L'abitazione misura un'altezza utile interna variabile a seconda degli ambienti e dei piani. Al piano terra: mt. 2.70 nel soggiorno, nella cucina e nel bagno e mt. 2.50 nella sala; al piano primo: mt. 2.55 circa negli ambienti esposti a ovest e mt. 2.40 in quelli esposti a est.

La pavimentazione interna dei vani è caratterizzata da una varietà di materiali impiegati e, ad eccezione della pavimentazione in materiale ceramico nel soggiorno, in cucina e nel bagno al piano terra, che si presenta in buono stato, il resto risulta complessivamente in mediocre stato di conservazione. Nelle due camere e nel bagno al piano primo la pavimentazione è in mattonelle di gres, in graniglia nella sala al piano terra, ed infine in mezzane di cotto nella restante camera a destra del pianerottolo al piano primo e nell'intero sottotetto.

Dalle pratiche edilizie depositate in Comune nel 2012 e nel 2015, ultime in atti, si rileva che sotto il piano di calpestio di soggiorno, cucina e bagno al piano terra è stata creata un'intercapedine ventilata.

Gli infissi esterni ed interni sono di legno in mediocre stato conservativo.

L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti alimentati da caldaia a gas metano posta esternamente nella muratura della facciata retrostante, che garantisce anche la produzione di acqua calda

sanitaria. L'impianto elettrico è sfilabile sottotraccia. E' stato riferito alla scrivente, e come risulta dalle S.C.I.A nn. 1374/2012 e 974/2015, che gli scarichi dell'abitazione sono convogliati in fossa imhoff, insistente sul terreno di proprietà (mappale 970), e quindi a dispersione; autorizzazione allo scarico richiesta all'interno di dette pratiche. L'approvvigionamento idrico è fornito dall'acquedotto comunale.

Durante il sopralluogo non è stato esibito il libretto della caldaia così come non sono state fornite le certificazioni dei vari impianti, mentre è presente l'attestazione di prestazione energetica del bene dal quale risulta che lo stesso si trova in classe "G". Si allega (All. 5).

La resede è pavimentata ed il terreno ad uso giardino pertinenziale all'abitazione, si presenta tutto recintato; posizionato nella parte est dello stesso è presente un pozzo artesiano che, come riferito dall'attuale proprietà, ne garantisce l'irrigazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/05/1999 al 29/06/2008	per la quota di 3/9 di proprietà; ##	denuncia di successione ##Borgia Lidamo## deceduto il 24/05/1999			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale - Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare LUCCA	04/12/1999	19006	12209
Dal 29/06/2008 al 12/04/2012	## per la quota di 2/9 ciascuno di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Lucca	09/11/1999	57/1542	
		denuncia di successione ##Benedetti Pia## deceduta il 29/06/2008 - Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca il 18/04/2012 nn. 5352/3890			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	quota di 3/27 ciascuno di proprietà Codice Fiscale/P.IVA:	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale - Territorio - Servizi di	29/05/2009	9599	5939

Dal 12/04/2012	## per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Pubblicità immobiliare LUCCA			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Lucca	20/05/2009	8/1722	
		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Mancioppi di Cascina (PI)	12/04/2012	39115	21879
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale - Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare LUCCA	18/04/2012	5351	3889
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pisa	13/04/2012	2233	

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 18/04/2012
Reg. gen. 5353 - Reg. part. 705
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di
Contro #
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Notaio Nicola Mancioppi di Cascina (PI)
Data: 12/04/2012

N° repertorio: 39116

N° raccolta: 21880

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Lucca il 15/12/2015

Reg. gen. 16425 - Reg. part. 2354

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

A favore di _____ P.A.

Contro # _____

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio Nicola Mancioppi di Cascina (PI)

Data: 14/12/2015

N° repertorio: 44350

N° raccolta: 25787

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 13/12/2024

Reg. gen. 21117 - Reg. part. 16019

Quota: 1/1

A favore di _____ A.

Contro # _____

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La strumentazione urbanistica vigente nel Comune di Lucca è costituita dal Piano Strutturale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 24/04/2017 e dal Piano Operativo approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 109 del 15/10/2024, aggiornato con Delibera C.C. n. 39 del 22/05/2025.

L'immobile ed il terreno pignorati ricadono in zona "NC - Corti rurali lucchesi di impianto storico" disciplinata dall'art. 58 del Piano Operativo e, nella fattispecie, dall'art. 26 per quanto riguarda il fabbricato ("Edificato di impianto storico. Edilizia di base").

Entrambi i beni ricadono in area paesaggistica vincolata ai sensi dell'Art. 136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" del D.Lgs. n. 42/2004 (ex Legge 1497/39 e Legge 431/85) ed in area sottoposta a vincolo idrogeologico di cui R.D.L. 3267/1923.

Il terreno è inoltre soggetto a vincolo paesaggistico di cui all'Art.142 "Aree tutelate per legge" del D.Lgs. n. 42/2004.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 6).

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.

Il bene pignorato è stato edificato in tempi remoti, sicuramente prima del 1942 come dimostrato dalla presenza in Catasto della planimetria datata 23/02/1940 (Scheda N. 13574337 presentata il 29/12/1939).

A seguito di ricerche condotte presso gli archivi dell'edilizia privata del Comune di Lucca, effettuate a nome degli attuali e dei precedenti proprietari, è emerso che il fabbricato è stato oggetto di interventi di sopraelevazione, nella porzione retrostante nord-est, eseguiti senza titolo edilizio autorizzativo poi sanati mediante il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge 47/85, n. 3236 del 21/12/2000 a nome []

Si sono inoltre rinvenute le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'immobile:

D.I.A n. 850 del 13/04/2005 "per lavori di adeguamento ambientale/strutturale a fabbricato per civile abitazione in frazione S. Maria del Giudice, via dei Marinari 355/A" a nome [], relativa alla riqualificazione della predetta sanatoria n. 3236/2000.

Rilascio Autorizzazione ambientale, ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, prot. n. 47846 del 29/11/2004 (Pratica n. 718);

S.C.I.A. n. 1374 del 11/11/2012 per ristrutturazione edilizia, lavori liberamente eseguibili, a nome [] e []

S.C.I.A. n. 974 del 03/11/2015 per modifiche e completamento lavori di ristrutturazione di cui alla precedente S.C.I.A n. 1374/2012", a nome []

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Premesso quanto sopra, si evidenzia che il bene pignorato, alla data del sopralluogo condotto il 20/03/2025, è risultato sostanzialmente conforme sia con quanto accatastato, sia con quanto autorizzato dai titoli edilizi precedentemente descritti, in particolare le S.C.I.A. del 2012 e 2015, ultimi titoli in atti e quindi di riferimento per la verifica dello stato legittimo dell'immobile, con una necessaria precisazione circoscritta all'altezza interna del soggiorno al piano terra.

Dal rilievo eseguito essa è risultata essere pari a mt. 2.70, così come anche indicato nella planimetria catastale in atti, mentre gli elaborati grafici allegati alla Scia n. 1374/2012 ne riportano la misura a mt. 2.50.

Nella successiva S.C.I.A., a modifica e completamento lavori della precedente (n. 974/2015), il Tecnico assevera nella sua relazione la realizzazione di un "adeguamento igienico sanitario dell'adiacente vano soggiorno, e del ripostiglio sottoscala, mediante modesto abbassamento del piano per portarlo all'altezza minima abitabile".

Non essendo allegato a tale pratica alcun elaborato grafico inerente piante e sezioni dell'edificio, la scrivente non può che presumere che il "modesto abbassamento del piano" abbia portato l'altezza interna definitiva del soggiorno a mt. 2.70, così come poi effettivamente viene riportato nella planimetria depositata in Catasto conseguente all'ultimazione dei lavori, come dovuto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lucca (LU) - Via dei Marinari, 355/A - Fraz. Santa Maria del Giudice Terratetto libero su tre lati, elevato in parte a due e in parte a tre piani fuori terra ed in aderenza, sul lato sud, con altra unità immobiliare. A corredo esclusivo dell'abitazione: resede pavimentata sui lati nord, est e ovest oltre al confinante terreno agricolo, di circa 1000 mq, ad uso giardino pertinenziale all'abitazione, identificato al Catasto Terreni nel fg. 191 mapp. 970, bene anch'esso oggetto del presente pignoramento. Posto in zona semi-collinare, si accede all'intero compendio dalla stretta via vicinale "dei Marinari", in località omonima, mediante cancello carrabile automatizzato, attualmente non funzionante, che immette nel vialetto privato d'ingresso insistente sul predetto terreno (particella 970). L'abitazione si compone al piano terra di ingresso-soggiorno, cucina con accesso diretto alla resede lato nord per mezzo di porta finestra, sala con camino, disimpegno, bagno con doccia dotato di finestrino e porta finestra di accesso alla resede lato est, ed infine ripostiglio posto sotto la scala interna in muratura che porta al piano primo. Il piano terra presenta differenti quote di calpestio che variano dai 20 ai 50 cm, raccordate da gradini per consentire l'accesso ai vari ambienti. Il piano primo consta di due camere, di cui una di generose dimensioni, disimpegno, e bagno finestrato con vasca, oltre ad ulteriore ampio vano/camera, posto a destra del pianerottolo di sbarco delle scale. Quest'ultimo ambiente ospita una scala di legno che lo collega al sovrastante piano sottotetto mediante una botola a pavimento; esso è costituito da un unico vano, misura un'altezza media di circa 2.35 metri ed è illuminato da due finestre sul lato ovest. Il terreno, recintato con pali di legno e rete metallica, ha forma irregolare, si presenta in parte pianeggiante ed in parte in leggero declivio. Vi insistono varie alberature, alcune piante da frutto e alcuni olivi. Si allega documentazione fotografica (All. 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 419, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 191, Part. 970, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 221.232,00

Procedimento di stima comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

Al fine di una valutazione il più possibile congrua, in ossequio alla disciplina estimativa, si è ritenuto di poter procedere con la ricerca del più probabile valore medio di mercato su base comparativa per beni simili o ad essi assimilabili, in questo caso di immobili a tipologia terratetto con annesso terreno ad uso giardino, ubicati in zona S. Maria a Colle e zone limitrofe. Si è proceduto, quindi, ad omogeneizzare i dati scaturiti da tali analisi, opportunamente incrementati o decrementati in base alle peculiarità ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni presi a confronto valutandone le caratteristiche costruttive e tipologiche, lo stato di manutenzione, il posizionamento. Si è inoltre tenuto conto delle reali condizioni di manutenzione e conservazione del bene in oggetto e delle risultanze avute dalle verifiche in materia urbanistico-edilizia, dell'effettiva richiesta di beni di questo tipo nel territorio, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e da quanto emerso da indagini sulle compravendite effettuate direttamente in zona presso le agenzie immobiliari locali e on-line che trattano beni analoghi, il tutto comparato con i dati del 2° semestre 2024 forniti dall'OMI - Agenzia delle Entrate.

Dal valore stimato è stata poi applicata la riduzione del valore del 20% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Da tutto quanto sopra esposto si ritiene congruo applicare valore unitario medio di stima pari a 1.200,00 euro/mq di superficie commerciale lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Lucca (LU) - Via dei Marinari, 355/A - Fraz. Santa Maria del Giudice	184,36 mq	1.200,00 €/mq	€ 221.232,00	100,00%	€ 221.232,00
				Valore di stima:	€ 221.232,00

Valore di stima: € 221.232,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
per l'immediatezza della vendita giudiziarie e per l'assenza di garanzia per vizi occulti.	20,00	%
per arrotondamento	5,60	€

Valore finale di stima: € 176.980,00

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 30/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Brancaglione Anna Franca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - estratto mapp. 419
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetria catastale mapp. 419
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - estratto mapp. 970
- ✓ N° 5 Altri allegati - Attestazione Prestazione Energetica
- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica - CDU