
TRIBUNALE DI LUCCA

ASTE SEZIONE EE.II.
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Giulio Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro
**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 di 14
ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2025 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 53.400,00	14

All'udienza del 10/04/2025, il sottoscritto Geom. Di Giulio Luigi, con studio in Via Romana Est, 54 - 55016 - Porcari (LU), email luigidigiulio13@gmail.com, PEC luigi.digiulio1@geopec.it, Tel. 3483636232, Fax 0583295696, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/04/2025 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 Francesco Banchieri, n.7

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 spettanti alla **** Omissis **** su piccola abitazione di corte di circa mq. 66 escluse le parti esterne, posta in aderenza ad altri fabbricati sui lati est ed ovest, elevata su tre piani oltre il sottotetto, priva di posto auto corredata di poca resede esclusiva a sud completamente delimitata, dove insiste una tettoia metallica aperta e manufatto in muratura elevato su due piani ad uso servizio igienico con soprastante vano non accessibile ad uso locale di deposito, con accesso da Via Banchieri, n.c. 7, Capannori, Lucca.

Descrizione dell'area circostante

L'abitazione si trova a circa duecento metri dal centro di Capannori, dove sono ubicate le scuole materne (asilo) ed elementari, entrambi dotate di parcheggio e viabilità pubblica con attorno abitazioni, cinema, ristoranti, banca e fondi commerciali.

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** - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via Francesco Banchieri, n.7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Per una miglior comprensione e completezza dei dati richiesti si rimanda alle informazioni elencate nel "Modulo di Controllo Procedura"

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'abitazione unita alla resede forma un solo corpo che confina: a nord Via Francesco Banchieri, ad est beni **** Omissis **** (Mappale 398 - 399) a sud beni **** Omissis **** (Mappale 2151) e ad ovest beni **** Omissis **** (Mappale 392) salvo se altri più giusti e recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	66,32 mq	66,32 mq	1	66,32 mq	2,43 m	T, 1°, 2°
Soffitta	6,16 mq	6,16 mq	0,33	2,03 mq	220,00 m	3°
Locale di deposito	6,65 mq	6,65 mq	0,20	1,33 mq	0,00 m	1°
Cortile	25,00 mq	25,00 mq	0,18	4,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				74,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,18 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini della continuità Storico-Catastale si precisa quanto segue:

Le particelle 395 sub. 1 e 396 sub. 1 graffate fra loro, derivano dalla soppressione delle particelle 396 sub. 1 e 395 ottenute mediante Variazione del 12.01.2012 Pratica n. LU0004181 in atti dal 12.01.2012 per Ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni (n.609.1/2012)

Si specifica inoltre che le particelle d'impianto precedentemente indicate, derivano dalla particella 786 come rappresentato nell'estratto di mappa storica Leopoldo II risalente al 1830.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	395	1		A4	1	6 vani	88 mq	168,26 €	T-1-2-3	alla 396 sub. 1

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che a seguito di duplice "Richiesta Planimetria" Prot. T-66.423 e T-66424, con inserite la particella 395 sub. 1 e 396 sub. 1 sono state evase dall'Agenzia Delle Entrate - Catasto Fabbricati, due planimetrie identiche.

PATTI

Assenti

STATO CONSERVATIVO

Scarso

Assenti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Domenico Costantino Rep.42.421 del 04.08.1995 l'art. 4) così recita "I venditori garantiscono che quanto venduto è di loro piena ed esclusiva proprietà e disponibilità libero da oneri servitù livelli e privilegi, anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni, pregiudizievoli".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato residenziale inserito in un contesto di corte di forma rettangolare libero su due lati elevato su tre piani fuori terra oltre il sottotetto, realizzato in muratura mista in pietra e mattoni, falde di copertura a capanna, manto in embrici e canaletti con gronde e discendenti in rame, corredato di corte esclusiva a sud con soprastante manufatto costruito in muratura ed elevato su due piani. L'abitazione è composta da piano terreno con cucina con h. 2,30, disimpegno con h. 2,59 e soggiorno con h. 2,35, piano primo disimpegno con h. 2,68 e camera con h. 2,65, il piano secondo composto da disimpegno e camera con altezze ml. 2,35 e circa mq. 6,16 il sottotetto misurato nella parte più alta con altezza in colmo 2,05.

Internamente l'appartamento si presenta con pavimenti in graniglia ad ogni piano, solai in travi, travicelli e mezzane a faccia vista, scala interna in muratura, finestre in PVC laccate bianco con vetro-camera protetto da persiane in alluminio, corredato di resede esclusiva a sud su cui sorge un piccolo manufatto elevato su due piani realizzato in mattoni ad uso servizio igienico con doccia, W.C. lavabo e bidè al piano terra e locale di deposito posto al piano primo accessibile con scala esterna a pioli.

L'abitazione è allacciata alle pubbliche utenze di Enel, e scarichi acque reflue ed è priva di bagno interno, impianto di riscaldamento, acqua calda, acquedotto e gas metano. Dette carenze sono supplite da un bagno esterno dotato di boiler per acqua calda, il riscaldamento è assicurato da una stufa a legna posta al piano terreno, l'acqua è fornita da una pompa ad immersione posta sottoscala che si alimenta dalla falda acquifera sotterranea e la cucina è alimentata da una bombola di G.P.L.. L'abitazione è priva di posto auto e necessita di opere di ristrutturazione.

Da tener presente che il vano sopra la cucina, che funge anche da ingresso, e gli altri soprastanti fino al raggiungimento del tetto sono di altra proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, l'abitazione era occupata dal coniuge con il figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Alla Sig.ra **** Omissis ****, i beni sono pervenuti mediante i seguenti titoli:

- Atto di Compravendita ai rogiti Notaio Politi Guido, stipulato il 19.06.2007 Rep. 71.574/15.625, registrato a Lucca il 21.06.2007 al n. 4.729 ed ivi trascritto il 22.06.2007 al n. 7.876 di Registro Particolare, mediante il quale

_____, ciascuno per i propri diritti e solidalmente tra loro per l'intero 1/1, con tutte le garanzie di legge vendono e cedono alla sig.ra _____

_____, che accetta, il fabbricato posto in Comune di Capannori (LU), censito al Catasto Fabbricati nel Foglio, 75 mappale, 395 e 396 sub. 1 graffati (Attuali particelle 395 sub. 1 e 396 sub. 1).

- Quanto ai diritti di 2/3 sono pervenuti nei coniugi _____, per atto di acquisto ai rogiti Notaio Domenico Costantino, del 04.08.1995 Rep. 42.421, registrato a Lucca il 18.08.1995 al n. 2.227 ed ivi trascritto in data 01.09.1995 al n. 8.088 di Registro Particolare, dai signori _____

_____, ciascuno per i propri diritti pari ad 1/3 pro-indiviso vendono la piena proprietà su un fabbricato posto in Comune di Capannori, censito al Catasto Fabbricati nel Foglio, 75 mappale, 395 e mappale, 396 sub.1.

- Quanto ai restanti diritti di 1/3 sono pervenuti a _____, per successione del padre _____ giusta denuncia n.60 Vol.1232 registrata il 16.11.1982 e trascritta in data 03.01.1983 al n. 15 di registro particolare e per successione dalla madre _____ ed ivi deceduta il 12.11.1986 giusta denuncia n.92 Vol. 1451 registrata il 16.06.1995 e trascritta in data 04.07.1995 al n.6346 di registro particolare. (I rimanenti diritti di 1/3 a _____)

- Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca il 27.03.2025 Reg. Part. n. 3.749 a favore _____, per la quota di proprietà pari ad 1/9 ciascuno contro _____, per la quota pari a 2/9 su fabbricato posto in Comune di Capannori, censito al Catasto Fabbricati nel Foglio, 75 particella, 395 e 396 sub. 1 (attuali particelle 395 sub. 1 e 396 sub. 1) a seguito atto Notaio D. Costantino, Rep. 42.421 del 04.08.1995.

- Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca il 27.03.2025 Reg. Part. n. 3.750 a favore _____, per la quota di proprietà pari a 2/9 ciascuno contro _____, per la quota pari a 4/9 su fabbricato posto in Comune di Capannori (LU), censito al Catasto Fabbricati nel Foglio, 75 particella, 395 e 396 sub. 1 (attuali particelle 395 sub. 1 e 396 sub. 1) a seguito atto Notaio D. Costantino, Rep. 42.421 del 04.08.1995

- Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca il 02.04.2025 Reg. Part. n. 4.019 a favore _____, per la quota di proprietà pari ad 1/9 contro _____, per la quota di proprietà pari ad 1/9 su fabbricato posto in Comune di Capannori, censito al Catasto Fabbricati nel Foglio, 75 particella, 395 e 396 sub. 1 (attuali particelle 395 sub. 1 e 396 sub. 1) a seguito atto Notaio G. Politi, Rep. 71.574 del 19.06.2007.

- Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca il 02.04.2025 Reg. Part. n. 4.020 a favore _____, per la quota di proprietà pari a 2/9 contro _____, deceduto il _____

16.04.1982, per la quota di proprietà pari a 2/9 su fabbricato posto in Comune di Capannori, censito al Catasto Fabbricati nel Foglio, 75 particella, 395 e 396 sub. 1 (attuali particelle 395 sub. 1 e 396 sub. 1) a seguito atto Notaio G. Politi, Rep. 71.574 del 19.06.2007.

Si precisa che dall'elenco sintetico delle formalità rilasciato dall'Agenzia delle Entrate non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

A [REDACTED] la quota pari all'intero 1/1 è pervenuta mediante:

- Atto di Vendita di diritti ai rogiti Cavalier Dott. Giovanni Sciortino del 26.07.1947 Rep. 13.682, registrato a Lucca il 30.07.1947 al n. 251 ed ivi trascritto in data 06.08.1947 al n. 2.334 di Registro Particolare, mediante il quale [REDACTED] vende a [REDACTED], tutti i diritti che [REDACTED] vanta corrispondenti a metà 1/2 sopra il pieno dominio di bene posto in Comune di Capannori, censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune nella Sezione 2 particella, 786 (Si precisa che la particella 786 è rappresentata nella mappa Leopoldo II risalente al 1830 e riproduce le attuali particelle 395 sub.1 e 396 sub.1).

- Atto di Vendita di diritti ai rogiti Cavalier Dott. Giovanni Sciortino Notaio in Lucca del 16.11.1938 Rep. 11.212, registrato a Lucca il 17.11.1938 al n. 1.081 ed ivi trascritto il 19.11.1938 al n. 4.136 di Registro Particolare, mediante il quale contro S [REDACTED], vendono e cedono a favore di [REDACTED], tutti i diritti, ragioni ed azioni ad esso cedenti, competenti e spettanti sulla eredità e successione del genitore [REDACTED], deceduto il 10 luglio 1931, testato con testamento pubblico ricevuto dal Notaio Giovanni Sciortino il 29.09.1925 Rep. 423, registrato a Lucca il 07.01.1932 Rep. 1.612, il pieno dominio per la quota pari ad 1/2 ciascuno, su bene posto in Comune di Capannori, censito al Catasto del suddetto Comune nella Sezione 2, particella, 786 (attuali particelle 395 sub.1 e 396 sub.1).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 24/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Lucca il 17/02/2025

Reg. gen. 2328 - Reg. part. 1822

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Trascrizione del 17.02.2025 Reg. Particolare n. 1.822

Verbale di Pignoramento Immobili, emesso dal Tribunale di Lucca (LU) - UNEP in data 14.01.2025 Rep. 41, a

ASTE GIUDIZIARIE
favore **** Omissis ****

ASTE GIUDIZIARIE
contro **** Omissis ****

gravante sul diritto di proprietà per la quota pari all'intero 1/1 su fabbricato posto in Comune di Capannori (LU), censito al Catasto Fabbricati nel Foglio 75, particella 395 sub. 1 e 396 sub. 1.

Iscrizione del 22.06.2007 Reg. Particolare n. 3.533

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, ai rogiti Notaio Politi Guido di Lucca (LU), stipulato il 19.06.2007 Rep. 71.575/15.626, a favore

, con domicilio Ipotecario eletto in Lucca Piazza San Michele, contro

in qualità di debitore non datore di ipoteca,

**, per un totale di €. 232.000,00 di cui capitale €. 116.00,00 e per una durata di 20 anni, gravante sul diritto di proprietà per la quota pari all'intero 1/1 su fabbricato posto in Comune di Capannori (LU), censito al Catasto Fabbricati nel Foglio 75, particella 395 e 396 sub. 1 graffiati (attuali particelle 395 sub. 1 e 396 sub. 1).

Trascrizione del 31.05.2010 Reg. Particolare n. 6.063

Verbale di Pignoramento Immobili, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca (LU) in data 04.03.2010 Rep. 753/2.010, a favore

contro

gravante sul diritto di proprietà per la quota pari all'intero 1/1 su fabbricato posto in Comune di Capannori (LU), censito al Catasto Fabbricati nel Foglio 75, particella 395 e 396 sub. 1 (attuali particelle 395 sub. 1 e 396 sub. 1).

Si precisa che la procedura che ha dato origine alla trascrizione del suddetto verbale di pignoramento risulta estinta in Tribunale.

ASTE GIUDIZIARIE NORMATIVA URBANISTICA

In base alle Norme Tecniche di Attuazione previste nel Regolamento Urbanistico del Comune di Capannori, l'immobile oggetto di stima ricade nell'art. 19 "Ambiti di interesse tipologico" dove risiedono gli edifici di impianto storico, realizzati anteriormente il 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario

Detti edifici con le aree di pertinenza, ricadono in aree assimilate alle Zone A di cui al D.M. 1444/68

ASTE GIUDIZIARIE REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile si presume essere stato costruito prima del 1 settembre 1967 e che successivamente ha subito un intervento consentito mediante Autorizzazione Edilizia.

Detta pratica è emersa a seguito di una ricerca svolta presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Capannori, così indicata:

?Autorizzazione Edilizia n. 1.169/93 rilasciata il 25.05.1994 e ritirata il 31.05.1994, ottenuta con domanda presentata il 02.11.1993 e contestualmente registrata al Prot. Gen. 49.553 d con la quale

viene chiesta la autorizzazione ad eseguire i lavori di "revisione del tetto con eventuale sostituzione dei travicelli in legno deteriorati e posa in opera di guaina impermeabilizzante al fabbricato uso ripostiglio" sull'immobile distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Capannori al Foglio, 75 particella, 395 (attuali particelle 395 sub. 1 e 396 sub. 1).

Si precisa che nella suddetta autorizzazione edilizia il foglio di mappa è stato erroneamente riportato come, foglio n. 757 anziché 75.

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.

Come previsto dall'art. 1 del Decreto Ministeriale dello Sviluppo Economico n.37 del 22.01.2008 il presente fabbricato oggetto di stima NON è confortato da alcuna certificazione di Conformità degli impianti di corretta messa in opera

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da una ricerca svolta presso il sito web del Comune di Capannori, nella sezione Mappe Tecniche, Quadro Conoscitivo Vigente, è emerso che l'abitazione oggetto di stima ricade nella Tav. B1 - "Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi del 2007" con "Vulnerabilità Elevata", ed è sottoposta all'osservanza dei vincoli e delle norme previste nel Regolamento Urbanistico ed Edilizio vigente del Comune di Capannori oltre agli oneri previsti dalle leggi e regolamenti consortili. Via Francesco Banchieri ricade all'interno del Centro Abitato e Urbano del Comune di Capannori ed è tenuta all'osservanza prescritta dal Codice della Strada.

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 Francesco Banchieri, n.7
Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 spettanti alla **** Omissis **** su piccola abitazione di corte di circa mq. 66 escluse le parti esterne, posta in aderenza ad altri fabbricati sui lati est ed ovest, elevata su tre piani oltre il sottotetto, priva di posto auto corredata di poca resede

esclusiva a sud completamente delimitata, dove insiste una tettoia metallica aperta e manufatto in muratura elevato su due piani ad uso servizio igienico con soprastante vano non accessibile ad uso locale di deposito, con accesso da Via Banchieri, n.c. 7, Capannori, Lucca. Descrizione dell'area circostante L'abitazione si trova a circa duecento metri dal centro di Capannori, dove sono ubicate le scuole materne (asilo) ed elementari, entrambi dotate di parcheggio e viabilità pubblica con attorno abitazioni, cinema, ristoranti, banca e fondi commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 395, Sub. 1, Categoria A4, Graffato alla 396 sub. 1

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

Valore di stima del bene: € 66.762,00

In base al dettato art. 4 comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) n.575/2013 "Per Valore di Mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Per accostarsi il più possibile al valore di stima del bene in oggetto, il sottoscritto ha svolto un'indagine conoscitiva - comparativa presso la banca dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, "Immobiliare.it" [redacted] a circa cento metri dall'abitazione oggetto di stima indicando le caratteristiche dell'appartamento, la superficie commerciale, l'anno di costruzione, lo stato di manutenzione, l'ubicazione così da ottenere un valore al €/mq. da applicare ad un immobile simile corredato di resede con caratteristiche analoghe, compreso nello stesso settore di mercato, edificato all'incirca nello stesso periodo nella stessa zona.

Vista la valutazione emessa da "Immobiliare.it", che attribuisce un valore a corpo pari ad €. 69.000,00, scaturito dalla media matematica di un valore minimo pari ad €. 52.000,00 ed uno massimo pari ad €. 86.000,00, lo scrivente ritiene congruo, tendere ad un valore più basso della media ed effettuare una decurtazione del 20%, visto lo stato dei luoghi, l'assenza del bagno in casa e la carenza degli allacci.

Conosciuta la valutazione a corpo fornita dall'Agenzia " [redacted] " che si orienta su una stima prudente che oscilla da un valore minimo di €. 50.000,00 ad un massimo di €. 58.000,00 il C.T.U. tiene conto dei suddetti valori per avere un quadro completo e formulare il valore di stima.

Appresi i valori O.M.I. emessi dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Delle Entrate, riferiti al secondo semestre del 2024 nel Comune di Capannori, Zona "Centrale", con destinazione "Residenziale", tipologia Civili Abitazioni, con stato conservativo Normale, pari ad €/mq. 900,00 minimo ed €/mq. 1300,00 massimo il sottoscritto applica il valore minimo di €/mq 900,00 e lo decurta del 20% così da rispecchiare l'effettivo andamento di mercato.

Tutto ciò premesso ed esaminato e fatta ogni giusta considerazione, il sottoscritto applica come criterio di misurazione, ai fini del calcolo delle superfici commerciali, il sistema della "Superficie Interna Lorda" (S.I.L.) come definito nella sezione I del Codice Delle Valutazioni Immobiliari al Capitolo 18 Misurazioni Immobiliari, al paragrafo 4.3 intesa come area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 dal piano pavimentato con incluse lo spessore dei muri interni e di tramezzo, i pilastri e le colonne interne, lo spazio di circolazione orizzontale interno (corridoi disimpegni ecc.)

Ai fini della stima lo scrivente ha preso a riferimento i "Rapporti Mercantili" espressi in termini di percentuale che attribuiscono alla superficie secondaria un valore economico ridotto rispetto alla superficie principale. Questo coefficiente (grandezza adimensionale) definisce semplicemente il "rapporto economico" tra il valore al mq. di superficie secondaria rispetto alla superficie principale

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Capannori (LU) - Via Francesco Banchieri, n.7	74,18 mq	900,00 €/mq	€ 66.762,00	100,00%	€ 66.762,00
Valore di stima:					€ 66.762,00

Valore di stima: € 66.762,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia da vizi occulti	20,00	%
Arrotondamento per eccesso	9,60	€

Valore finale di stima: € 53.400,00

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.

Porcari, li 06/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Giulio Luigi

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via Francesco Banchieri, n.7
Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 spettanti alla **** Omissis **** su piccola abitazione di corte di circa mq. 66 escluse le parti esterne, posta in aderenza ad altri fabbricati sui lati est ed ovest, elevata su tre piani oltre il sottotetto, priva di posto auto corredata di poca resede esclusiva a sud completamente delimitata, dove insiste una tettoia metallica aperta e manufatto in muratura elevato su due piani ad uso servizio igienico con soprastante vano non accessibile ad uso locale di deposito, con accesso da Via Banchieri, n.c. 7, Capannori, Lucca. Descrizione dell'area circostante L'abitazione si trova a circa duecento metri dal centro di Capannori, dove sono ubicate le scuole materne (asilo) ed elementari, entrambi dotate di parcheggio e viabilità pubblica con attorno abitazioni, cinema, ristoranti, banca e fondi commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 395, Sub. 1, Categoria A4, Graffato alla 396 sub. 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base alle Norme Tecniche di Attuazione previste nel Regolamento Urbanistico del Comune di Capannori, l'immobile oggetto di stima ricade nell'art. 19 "Ambiti di interesse tipologico" dove risiedono gli edifici di impianto storico, realizzati anteriormente il 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario Detti edifici con le aree di pertinenza, ricadono in aree assimilate alle Zone A di cui al D.M. 1444/68

Prezzo base d'asta: € 53.400,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.400,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Capannori (LU) - Via Francesco Banchieri, n.7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 395, Sub. 1, Categoria A4, Graffato alla 396 sub. 1	Superficie	74,18 mq
Stato conservativo:	Scarso		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 spettanti alla **** Omissis **** su piccola abitazione di corte di circa mq. 66 escluse le parti esterne, posta in aderenza ad altri fabbricati sui lati est ed ovest, elevata su tre piani oltre il sottotetto, priva di posto auto corredata di poca resede esclusiva a sud completamente delimitata, dove insiste una tettoia metallica aperta e manufatto in muratura elevato su due piani ad uso servizio igienico con soprastante vano non accessibile ad uso locale di deposito, con accesso da Via Banchieri, n.c. 7, Capannori, Lucca. Descrizione dell'area circostante L'abitazione si trova a circa duecento metri dal centro di Capannori, dove sono ubicate le scuole materne (asilo) ed elementari, entrambi dotate di parcheggio e viabilità pubblica con attorno abitazioni, cinema, ristoranti, banca e fondi commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo, l'abitazione era occupata dal coniuge con il figlio.		