

TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Roberti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE GIUDIZIARIE®  
Codice fiscale  
Partita

contro

ASTE GIUDIZIARIE®  
Codice fiscale  
No

SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2024 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 30.490,56</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15

---

**INCARICO**

---

All'udienza del 02/05/2024, il sottoscritto Geom. Roberti Alessandro, con studio in Viale G. Puccini, Trav. Xi, 134/E - 55100 - Lucca (LU), email [tecnicroberti@gmail.com](mailto:tecnicroberti@gmail.com), PEC [alessandro.roberti@geopec.it](mailto:alessandro.roberti@geopec.it), Tel. 0583515373, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/05/2024 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 Capannori (LU) - Via della Ruga 53/A - Colle di Compito, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 43.770930193466995, 10.595042024333043)

---

**DESCRIZIONE**

---

Trattasi di un fabbricato terratetto posto all'intero del caratteristico borgo storico denominato Colle di Compito. L'unità immobiliare risulta così composta: al piano terra vano cucina-soggiorno e bagno; attraverso una rampa di scale si accede al piano primo dove troviamo un vano di passaggio utilizzabile come secondo soggiorno ed una ampia camera; al piano secondo vano ad uso sottotetto/mansarda. Corredato da piccolo ripostiglio distaccato dall'abitazione ma posto nelle immediate vicinanze. Non risultano presenti resedi a corredo e posti auto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 12/06/2024.

Custode delle chiavi: IVG LUCCA

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** - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - Via della Ruga 53/A - Colle di Compito, piano T-1-2

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione agli atti risulta completa pertanto non appare necessario effettuare alcun tipo di integrazione.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

All'abitazione confinano a settentrione mappale 677,a levante e meridione stradello pedonale pubblico, a ponente mappali 674 e 1270. Al piccolo ripostiglio confinano a settentrione e ponente stradello pedonale pubblico, a levante mappale 684, a meridione mappale 702. Il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione ( Cucina-soggiorno-vano scale)	16,00 mq	19,50 mq	1	19,50 mq	2,40 m	T
Abitazione ( Bagno )	4,20 mq	6,50 mq	1	6,50 mq	2,40 m	T
Abitazione ( Secondo soggiorno )	11,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,13 m	1
Abitazione ( Camera )	18,30 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,70 m	1
Abitazione ( Sottotetto)	11,50 mq	15,00 mq	0,33	4,95 mq	2,00 m	2
Ripostiglio ( Esterno )	5,00 mq	6,50 mq	0,25	1,63 mq	2,20 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>70,58 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>70,58 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1991 al 03/12/1991	[Redacted]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 156, Part. 683 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4.5 Superficie catastale 89 mq Rendita € 205,45 Piano t-1-2 Graffato 837
Dal 30/12/1991 al 03/12/2010	[Redacted]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 156, Part. 683 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4.5 Superficie catastale 89 mq Rendita € 205,45 Piano T-1-2 Graffato 837
Dal 03/12/2010 al 15/07/2024	[Redacted]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 156, Part. 683 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4.5 Superficie catastale 89 mq Rendita € 205,45 Piano T-1-2 Graffato 837

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	156	683			A4	4	4.5	89 mq	205,45 €	T-1-2	837

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale sostanzialmente corrisponde allo stato dei luoghi ma risultano presenti piccole differenze con le altezze interne indicate.

## PRECISAZIONI

---

Si precisa che in fase di sopralluogo non sono state effettuate, perché avrebbero comportato notevoli costi aggiuntivi per la procedura, le seguenti verifiche :

- strutturali
- geologiche
- geognostiche
- presenza di eventuali materiali nocivi interrati e non
- funzionamento degli impianti
- acustiche di ogni tipo
- riconfinazioni e distanze dai confini
- Legge 10/91 e successive modifiche
- verifica presenza fibre di amianto
- verifiche contenimento energetico
- verifiche normativa sismica
- verifiche fumi in atmosfera
- verifiche Legge 13/89
- verifiche rapporti aeroluminanti;

## PATTI

---

Dalle verifiche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza non risultano presenti patti specifici. Non risulta possibile rilevare la presenza di eventuali altri patti non trascritti.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo si presentava in scadente stato di manutenzione a seguito di un mancato utilizzo presumibilmente da svariati anni. All'interno della stessa erano presenti mobili ed altri oggetti e materiali di vario tipo accatastati in modo disordinato.

## PARTI COMUNI

---

Trattandosi di un fabbricato inserito all'interno di un borgo storico e costruito in aderenza con altri fabbricati risultano presenti comunanze delle murature portanti e porzioni di tetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive nè altri limiti al godimento dei beni in oggetto.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Trattasi di vecchio fabbricato storico realizzato nelle strutture verticali portanti con muratura mista di pietre e mattoni a vista, con solai interpiano e di copertura in travi e travicelli di legno e scempiato in mezzane, tipico di tali fabbricati. Copertura del tetto in elementi di cotto. Le pavimentazioni sono sempre di cotto in parte realizzate con mezzane ed in parte in mattonelle quadrate, così come le scale per accedere ai piani superiori. Infissi in legno in pessimo stato di manutenzione. Il bagno completo provvisto di box doccia e rivestito con mattonelle di ceramica. Le pareti interne sono intonacate con finitura di tipo civile. All'interno dell'abitazione risulta presente una caldaia di tipo standard e dei radiatori a parete ma il fabbricato non sembrerebbe allacciato al rete pubblica.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

AL momento del sopralluogo l'immobile risultava libero ma erano presenti arredi, oggetti e materiali vari.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1991 al 03/12/2010	[Redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sormani di Milano	30/12/1991	96442	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	24/01/1992	2081	1839
Dal 03/12/2010	[Redacted]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Motti di Milano	03/12/2010	196651	
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Lucca	16/12/2010	21404	13605
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo Fondiario  
 Iscritto a Lucca il 16/12/2010  
 Reg. gen. 21405 - Reg. part. 4301  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 120.000,00  
 A favore di \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 80.000,00  
 Spese: € 40.000,00  
 Rogante: Motti Sergio  
 Data: 03/12/2010  
 N° repertorio: 196652  
 N° raccolta: 22758  
 Note: Si precisa che l'ipoteca volontaria risulta iscritta a favore della \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ in quanto risultava essere l'istituto di credito che rilascio a quel tempo il mutuo ipotecario.  
 Successivamente l'istituto di credito ha cambiato denominazione e a seguito della Cartolarizzazione il credito è stato acquistato dalla \_\_\_\_\_ che risulta essere quindi il creditore procedente dell'esecuzione.

**Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Pignoramento**  
 Trascritto a Lucca il 25/03/2024  
 Reg. gen. 5073 - Reg. part. 3488  
 Quota: 1/1  
 A favore di \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Formalità a carico della procedura

Firmato Da: ROBERTI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Serial#: aff2120ce26675947460baa366bd0a



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Non risulta necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di fabbricato urbano e non risultano presenti terreni.

Il fabbricato risulta inserito all'interno della U.T.O.E H4 - nell'articolo 14 - Centri Storici - Ambiti edificati di interesse storico, architettonico e documentale. L'area risulta vincolata dal punto di vista Paesaggistico ed Ambientale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

- Fabbricato antecedente al 1942
- Autorizzazione Edilizia n° 586/1992 per rifacimento del manto di copertura con sostituzione di travi e travicelli deteriorati, messa in opera di guaina bitumosa, sostituzione del cotto di copertura non recuperabile, posa in opera di canale e discendenti in rame, stuccatura di pietre e rifacimento intonaco esterno esistente, ripristino infissi, posa in opera persiane, pavimentazioni, impianto elettrico, sostituzione dei sanitari e delle piastrelle del bagno, della cucina, porte interne, intonaci interni, sabbiatura soffitti ed imbiancatura interna.
- Autorizzazione Edilizia n° 1186/1992- Opere di adeguamento igienico sanitario.

### *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.

A seguito del riscontro dell'ultimo titolo edilizio rilasciato ( AE 1186/1992) non sono state riscontrate particolari discordanze tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rappresentato. Sostanzialmente quindi è possibile attestare che il fabbricato risulta conforme da un punto di vista edilizio.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

L'unità immobiliare risulta inserita all'interno di un'area sottoposta al vincolo paesaggistico-ambientale. Sono presenti inoltre i vincoli urbanistici/edilizi indicati nel Regolamento Urbanistico Comunale vigente del Comune di Capannori e del Piano Strutturale Intercomunale adottato. Non è stato possibile verificare la presenza di eventuali oneri condominiali, vista l'impossibilità di parlare con la proprietà, ma la tipologia del fabbricato lascia presupporre che tali oneri non risultino presenti.

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Trattandosi di un'unica unità immobiliare non risulta necessaria la formazione di lotti.

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Capannori (LU) - Via della Ruga 53/A - Colle di Compito, piano T-1-2  
Trattasi di un fabbricato terratetto posto all'intero del caratteristico borgo storico denominato Colle di Compito. L'unità immobiliare risulta così composta: al piano terra vano cucina-soggiorno e bagno; attraverso una rampa di scale si accede al piano primo dove troviamo un vano di passaggio utilizzabile come secondo soggiorno ed una ampia camera; al piano secondo vano ad uso sottotetto/mansarda. Corredato da piccolo ripostiglio distaccato dall'abitazione ma posto nelle immediate vicinanze. Non risultano presenti resedi a corredo e posti auto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 156, Part. 683, Categoria A4, Graffato 837  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 33.878,40

**STIMA MONOPARAMETRICA PER CONFRONTO DIRETTO**

La ricerca effettuata per rilevare la presenza di immobili simili che sono stati oggetto di compravendite recenti ha prodotto i seguenti risultati.

COMPARABILI OGGETTO DI COMPRAVENDITE RECENTI										
IMMOBILE	UBICAZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUB	DATA COMPRAVENDITA	NOTAIO	REPERTORIO	SUP. COMM.	PREZZO	PREZZO/MQ.
1	Via della Ruga n° 27	156	646	3	02/02/2024	F. DE SANTIS	5208	242	95.000,00 €	392,56 €
2	Via della Ruga n° 65	156	704	2	27/07/2023	A. MORELLI	1739	156	55.000,00 €	352,56 €

Il prezzo medio quindi derivante dalle compravendite sopra indicate risulta essere pari ad **€ 372,56/mq.**

**STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DIRETTA**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale oggetto di stima ( SUBJECT)	70,58	100%	70,58
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>70,58</b>

RICERCA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
Rg Reddito annuo immobili comparabili:	€ 3.636,00
Sg Superficie commerciale immobili comparabili:	160,00 m <sup>2</sup>
Ph Prezzo di mercato immobili comparabili:	€ 55.000,00
Sh Superficie commerciale immobili comparabili:	160,00 m <sup>2</sup>
i Saggio di capitalizzazione:	6,61% = (Rg / Sg) / (Ph / Sh) x 100

STIMA DEL REDDITO NETTO ANNUALE		
Reddito lordo annuale:		€ 4.800,00
Manutenzione straordinaria	5,00%	€ 240,00
Assicurazioni	0,90%	€ 43,20
Servizi generali	0,50%	€ 24,00
IMU	14,00%	€ 672,00
IRPEF	19,00%	€ 912,00
Totale imposte, oneri e spese:		€ 1.891,20
Reddito netto annuale: (€ 4.800,00 - € 1.891,20)		€ 2.908,80

SPESE PER ADEGUAMENTI		Importo
Opere di manutenzione ed adeguamento per rendere abitabile il fabbricato		€ 10.000,00
<b>Totale</b>		<b>€ 10.000,00</b>

**Valore catastale:** € 25.886,70  
**Valore per capitalizzazione:** € 34.006,05 = ( € 2.908,80 / 6,61% - € 10.000,00 )  
**Valore stimato:** € 34.006,05 =

**VALORE STIMATO € 34.006,05**  
(euro trentaquattromilasei/05)

Il valore stimato per capitalizzazione diretta determina quindi un valore unitario dell'immobile oggetto di stima pari ad :

Valore stimato € . 34.006,05 diviso mq. 70,58 = 481,80/mq

In seguito delle considerazioni effettuate in base alle risultanze dei procedimenti di stima adottati si ritiene quindi congruo attribuire un valore di stima pari ad €. 480,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Capannori (LU) - Via della Ruga 53/A - Colle di Compito, piano T-1-2	70,58 mq	480,00 €/mq	€ 33.878,40	100,00%	€ 33.878,40
				Valore di stima:	€ 33.878,40

Valore di stima: € 33.878,40

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per l' assenza di garanzia per vizi occulti e delle eventuali differenze tra il momento della stima e la vendita forzata	10,00	%

**Valore finale di stima: € 30.490,56**

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato sia il procedimento di stima "monoparametrica" in base al prezzo medio, con metodo cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti ed il bene che si andrà a stimare. Con tutte le limitazioni di questo metodo, determinate dalle inevitabili differenze tra i beni presi come comparabili e quello oggetto di stima, esso ci permette comunque di determinare un prezzo medio ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato. A tal fine è stata effettuata una ricerca presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare per rintracciare compravendite recenti di immobili simili e ricavarne il prezzo unitario di compravendita. Tali valori sono da ritenersi i più attendibili e veritieri. Per semplice riscontro sono stati verificati i valori indicati dall' OMI ( Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate ). Successivamente si è provveduto ad effettuare i necessari aggiustamenti delle quotazioni determinate al fine di personalizzare il prezzo medio da attribuire in base alle caratteristiche, alle problematiche rilevate, all'andamento del mercato immobiliare ed alla tipologia di stima che presuppone criteri prudenziali. Per ulteriore riscontro si è inoltre provveduto ad effettuare una stima per capitalizzazione diretta dei redditi ed il relativo saggio è stata rilevato in base ai dati rilevati da una recente compravendita che ha consentito il calcolo del saggio di capitalizzazione come da calcolo allegato.

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 01/08/2024

**ELENCO ALLEGATI:**

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Roberti Alessandro

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Autorizzazione 586 del 1992
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Autorizzazione n° 1186 del 1992
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificati di Matrimonio e residenza
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Estratti di mappa
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Trascrizione 13605/2010 r.p.
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura storica