

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

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

promossa da

Banca Toscana spa

Codice fiscale: 05272250480

Firenze (FI)

Codice fiscale:

Codice fiscale:

AMCO-Asset Management Company spa

Codice fiscale: 05828330638

via San Giovanni sul Muro 9

Milano (MI)

contro

Codice fiscale:

via Cavalletti 784/P loc. Sant'Anna

55100 - Lucca (LU)

Nata il



INCARICO

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.

PREMESSA

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 di piena proprietà riguardano un'abitazione civile disposta su **quattro piani fuori terra**, con accesso da via dei Cavalletti tramite **corte comune** (Fig. 125, p.lla 217, civico 784/P) e **senza resede esclusiva**.

Il contesto è a destinazione mista residenziale-commerciale, dotato dei principali servizi, ma privo di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze.

Distribuzione interna:

- **Piano terra:** cucina, bagno e scala;
- **Piano primo:** disimpegno e camera;
- **Piano secondo:** disimpegno e camera;
- **Piano terzo:** soffitta con wc.

TITOLARITÀ

L'immobile pignorato è di **piena proprietà (1/1)** della sig.ra [REDACTED], nata il [REDACTED] e residente in via Cavalletti 784/P, Lucca.

Il bene è posto in vendita per l'intera proprietà.

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		

Nell'originario atto di acquisto era compresa, oltre all'abitazione, anche una **resede di circa 20 mq** (Fig. 125 p.lla 755) su cui insisteva una cloaca già demolita.

Tale resede è stata **venduta nel 2010** a terzi e successivamente **soppressa catastalmente nel 2018**, risultando oggi censita al **Fig. 125 p.lla 4790**.



DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)				Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale			
	125	212			A4	5	3.5	70 mq	139,19 €	T-1-2-3	

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La stima è stata eseguita con metodo **monoparametrico per confronto diretto**, idoneo per immobili ordinari inseriti in un mercato attivo e trasparente. Il procedimento si basa sul confronto con immobili simili recentemente compravenduti nella stessa zona, assumendo come unico parametro la **superficie commerciale (mq)**. Il valore unitario (€/mq) è stato determinato tramite analisi di compravendite reali, banche dati di settore, indagini presso operatori locali. Tale valore è stato poi rettificato con coefficienti di adeguamento legati alle specifiche caratteristiche dell'immobile (stato manutentivo, vetustà, finiture, esposizione, impianti, pertinenze e contesto urbanistico).

Il valore di mercato è stato quindi calcolato come:

Superficie commerciale × Valore unitario corretto.

Il metodo adottato garantisce una valutazione oggettiva, verificabile e coerente con le dinamiche del mercato immobiliare locale.

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

Nota di chiarimenti dell'Esperto stimatore

Il valore di stima indicato in perizia pari a **€ 94.548,00** è stato determinato mediante procedimento estimativo di tipo comparativo, assumendo quale prezzo unitario di riferimento **€ 1.200,00/mq**.

Tale valore unitario non rappresenta il valore medio di mercato del segmento di riferimento, bensì un **valore prudenziale già significativamente ridotto**, in quanto già inferiore al **minimo** dei valori riportati dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell'**Agenzia delle Entrate**, che per immobili aventi analoghe caratteristiche e ubicazione indica un valore minimo pari a **€ 1.400,00/mq**.

Nella determinazione di tale parametro, l'Esperto non si è basato esclusivamente sui valori OMI, ma ha altresì svolto una **specifico indagine di mercato**, analizzando dati relativi a compravendite effettivamente concluse nella medesima zona e riferite a beni con caratteristiche analoghe, al fine di individuare il reale posizionamento dell'immobile nel segmento di mercato di riferimento.

La scelta del parametro di € 1.200,00/mq è stata quindi effettuata proprio per tenere conto:



- della natura giudiziaria della vendita;
- dell'assenza di garanzia per vizi;
- dei tempi di realizzo tipici delle esecuzioni immobiliari;
- delle criticità edilizie e catastali riscontrate;
- dello stato manutentivo del bene.

Ne consegue che il valore di € 94.548,00 **non costituisce un valore di mercato pieno**, ma un valore già ridotto in misura superiore alla forbice del 15-25% richiamata nel decreto di nomina.

Applicare ulteriormente tale abbattimento determinerebbe una **uplicazione della riduzione**, con conseguente sottostima del bene rispetto al reale segmento di mercato.

Per tali ragioni, l'Esperto ritiene tecnicamente corretto **non applicare ulteriori riduzioni percentuali**, in quanto il criterio estimativo adottato ha già incorporato in via preventiva e prudentiale l'abbattimento richiesto per le vendite giudiziarie.

Resta fermo che dal valore stimato dovranno comunque essere detratti gli oneri di regolarizzazione urbanistica già quantificati in perizia in **€ 5.500,00**.

Camaione, li 05/05/2026

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

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		

