



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 164/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
G.E. Dr. Maria Antonia Libera Oliva

CUSTODE:  
I.V.G. Lucca

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/05/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Marco Benucci**

CF:BNCMRC59A09E715P  
con studio in LUCCA (LU) Piazza San Frediano, 7  
telefono: 0583491369  
fax: 0583491369  
email: marcobenuccilucca@gmail.com  
PEC: marco.benucci@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 164/2016

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**appartamento** a CAPANNORI Via di Tiglio 400, frazione S. Leonardo in Treponzio, della superficie commerciale di **129,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di una villetta bifamiliare elevata due piani fuori terra. E' corredato da giardino esclusivo, parcheggio e resede per accesso e manovra parcheggio gravata da servitù di passo a favore di terzi e corredato da piccolo manufatto esterno a uso ripostiglio/Vano caldaia.

Il tutto sito in Comune di Capannori, frazione di S. Leonardo in Treponzio, Via di Tiglio civico n°400.

Si compone internamente a piano terreno di vano di ingresso/tinello con angolo cottura, salotto, disimpegno da cui si accede a camera, cameretta, bagno e ripostiglio.

L'appartamento è corredato da ampio porticato e giardino sul fronte principale, area per accesso e manovra dalla Via di Tiglio e da retrostante manufatto per ripostiglio/locale caldaia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,53. Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 300 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 6,5 vani, rendita 448,16 Euro, indirizzo catastale: Via di Tiglio 400, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 16/12/1991 in atti dal 02/05/1994 Classamento Automatico per collegamento con il mod. F1 (n.1909/1991)  
Coerenze: A ovest beni e (part.la 301) e beni (part.la 302), a nord beni (part.la 297) e beni (part.la 299), a est Via di Tiglio e a sud beni (part.la 304) salvo se altri o come meglio di fatto. All'appartamento confina poi il soprastante appartamento, il locale caldaia e la resede di proprietà  
Costituiscono pertinenze del bene principale: - l'area urbana identificata sul Foglio 100 dalla particella 696 sub. 1, area urbana di mq. 247; - l'area urbana identificata sul Foglio 100 dalla particella 696 sub. 3, area urbana di mq. 506 gravata da servitù di passo e manovra;
- foglio 100 particella 696 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 4 mq, rendita 13,84 Euro, indirizzo catastale: Via di Tiglio snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la continuità catastale si precisa che la particella 696 deriva dall'originaria particella 300 per frazionamento e fusione del 25/03/2014, protocollo n. LU0025841 in atti dal 25/03/2014, frazionamento e fusione (n.5202.1/2014)  
Coerenze: Nell'insieme: a ovest beni e (part.la 301) e beni (part.la 302), a nord beni (part.la 297) e beni (part.la 299), a est Via di Tiglio e a sud beni (part.la 304) salvo se altri o come meglio di fatto.  
Costituiscono pertinenze : - l'area urbana identificata sul Foglio 100 dalla particella 696 sub. 1, area urbana di mq. 247; - l'area urbana identificata sul Foglio 100 dalla particella 696 sub. 3, area urbana di mq. 506; Si precisa inoltre che la particella 696 sub. 3 è gravata da servitù di passo e manovra.
- foglio 100 particella 696 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria "area urbana", consistenza 247 mq, indirizzo catastale: Via di Tiglio 400, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la continuità catastale si precisa che la particella 696 deriva dall'originaria particella 300



per frazionamento e fusione del 25/03/2014, protocollo n. LU0025841 in atti dal 25/03/2014, frazionamento e fusione (n.5202.1/2014)

Coerenze: Nell'insieme: a ovest beni e

(part.IIa 301) e beni (part.IIa 302), a nord beni (part.IIa 297) e beni I (part.IIa 299), a est Via di Tiglio e a sud beni (part.IIa 304) salvo se altri o come meglio di fatto.

- foglio 100 particella 696 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria "area urbana", consistenza 506 mq, indirizzo catastale: Via di Tiglio snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la continuità catastale si precisa che la particella 696 deriva dall'originaria particella 300 per frazionamento e fusione del 25/03/2014, protocollo n. LU0025841 in atti dal 25/03/2014, frazionamento e fusione (n.5202.1/2014)

Coerenze: Nell'insieme: a ovest beni e I

s. (part.IIa 301) e beni (part.IIa 302), a nord beni (part.IIa 297) e beni (part.IIa 299), a est Via di Tiglio e a sud beni (part.IIa 304) salvo se altri o come meglio di fatto.

Si precisa che la particella 696 sub. 3 è gravata da servitù di passo e manovra.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	129,99 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.188,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.000,00
Data della valutazione:	07/05/2022

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di usufruttuario.

Al momento del sopralluogo svolto in data 21 Gennaio 2019 l'appartamento oggetto di procedura era abitato dai sigg.ri

nato a in data ) e a nata a Capannori il 31/07/1953 in qualità di titolari del diritto di uso con reciproco accrescimento come risulta dall'atto rogato dal notaio Giampiero Piva di Lucca in data 9 Gennaio 2007 rep.55.251. Tale atto, con Sentenza del Tribunale di Lucca del 09/04/2014 rep. 3.774, è stato **dichiarato inefficace** nei confronti della Cassa di Risparmio di Volterra s.p.a e della Società Gestione Crediti B.P. Sepa (non in proprio ma quale mandataria della cassa di Risparmio di Lucca, Pisa e Livorno s.p.a.) il tutto come da Annotazione n°222 del 17/02/2015 alla nota di Trascrizione reg. part.517 del 12/01/2007.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamento della banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di **Lucca** - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare al **06.05.2022**.

L'Esperto, dalla lettura dei titoli trascritti, non ha rilevato altri vincoli e/o servitù, fatta eccezione per i

vincoli di cui alle vigenti norme e strumenti in materia edilizia, urbanistica, idrogeologica ed ambientale, ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento dei sopralluoghi.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/05/2002 a firma di dr. Bruno Morgigni, Notaio in Prato ai nn. rep. 56.063 di repertorio, iscritta il 09/05/2002 a Lucca ai nn. 1.638 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione mutuo.

Importo ipoteca: 104.000,00.

Importo capitale: 52.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

La formalità è riferita solamente a Bene esecutato e relative pertinenze.

Si precisa che nell'iscrizione ipotecaria sono stati riportati i dati catastali solo del bene principale (l'abitazione) e non quelli delle pertinenze.

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/10/2015 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. n°5.707 di repertorio, trascritta il 05/11/2015 a Lucca ai nn. 10.482 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Lucca .

La formalità è riferita solamente a Bene oggetto di esecuzione e relative pertinenze.

Si precisa che nell'atto di pignoramento sono stati riportati i dati catastali solo del bene principale (l'abitazione) e non quelli delle pertinenze.

pignoramento, stipulata il 19/04/2016 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 2.304 di repertorio, trascritta il 04/05/2016 a Lucca ai nn. 4.469 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a Bene esecutato e relative pertinenze.

Si precisa che in questo atto di pignoramento sono stati riportati i dati catastali solo del bene principale (l'abitazione) e non quelli delle pertinenze. Il pignoramento colpisce la particella 300 subalterno 1 del foglio 100 del Catasto Fabbricati del Comune di Capannori

pignoramento, stipulata il 13/05/2021 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 1808 di repertorio, trascritta il 01/07/2021 a Lucca ai nn. 8724, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a Pertinenze bene esecutato.

Si precisa che questo atto di pignoramento riguarda solo le pertinenze del fabbricato principale già pignorato. Il pignoramento colpisce la particella 696 subalterni 1, 3 e 4 del foglio 100 del Catasto Fabbricati del Comune di Capannori

##### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

##### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 11.000,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che da valutazioni effettuate sul manto di copertura è emerso che lo stesso è realizzato in eternit e che da accertamenti eseguiti al competente ufficio del Comune di Capannori è emersa la necessità della sostituzione del manto in conseguenza della valutazione "Amleto".

Tale lavoro di sostituzione del manto dovrà essere effettuata entro il mese di Settembre 2023.

Tale sostituzione comporterà un costo di competenza dei beni oggetto della presente procedura stimato in Euro 11.000,00 come da perizia dello scrivente Esperto in data 9 Febbraio 2022 e fermo restando possibili variazioni dovuti all'aumento dei costi delle opere edili.

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di 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 nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, no 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. no 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 no 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana no 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- 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, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine nonchè delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità

comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, o sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni oggetto di procedura erano originariamente di proprietà di \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_ 3) per la piena proprietà;

Con atto di acquisto ai rogiti del dr. Gennaro Marrese, notaio in Bagni di Lucca, del 27.12.1991 rep. 48.024, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ acquistarono ciascuno i diritti di 1/2 della nuda proprietà e in data 17.03.1992 vi fu la riunione di usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso di \_\_\_\_\_.

Pertanto, a far data dal 17.03.1992 i coniugi C \_\_\_\_\_ i divennero, per la quota di 1/2 ciascuno, pieni proprietari dell'immobile oggetto di procedura.

Con il citato atto Marrese (doc. 7 allegato) i sigg.ri C \_\_\_\_\_ e L \_\_\_\_\_ acquistarono l'appartamento posto al piano terreno di una villetta bifamigliare, identificato dal sub.1 della particella 300, nonché le pertinenze comuni con l'appartamento posto al primo piano costituite dal sub. 3, ripostiglio e vano caldaia, e dal sub. 4 resede comune (vedasi il doc. 3 allegato).

Con atto ai rogiti del Notaio Giampiero Piva di Lucca in data 09/01/2007 rep. 55.251 (doc. 8 allegato) i sigg.ri \_\_\_\_\_ e L \_\_\_\_\_ a vendettero alla \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ la proprietà riservandosi il diritto d'uso con reciproco accrescimento, dei beni oggetto di procedura, all'epoca 301 sub. 1 per l'intero, 300 sub. 3 (rip. e caldaia) e 300 sub. 4 (resede) che erano a comune con l'appartamento posto al primo piano (part. 300 sub.2).

Tale atto, con Sentenza del Tribunale di Lucca del 09/04/2014 rep. 3.774, è stato **dichiarato inefficace** nei confronti della Cassa di Risparmio di Volterra s.p.a e della Società Gestione Crediti B.P. Scpa (non in proprio ma quale mandataria della cassa di Risparmio di Lucca, Pisa e Livorno s.p.a.) il tutto come da Annotazione n°222 del 17/02/2015 alla nota di Trascrizione reg. part.517 del 12/01/2007.

Con atto ai rogiti del Notaio Domenico Costantino di Lucca in data 14/03/2007 rep. 92.269 (doc. 9 allegato) venne depositata una scrittura privata con la quale i sigg.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per il diritto di uso, e \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ per la nuda proprietà, promettevano di vendere alla sig.ra I \_\_\_\_\_ a i beni oggetto di procedura.

Tale atto, con Sentenza del Tribunale di Lucca del 09/04/2014 rep. 3.774, venne **dichiarato inefficace** nei confronti della Cassa di Risparmio di Volterra s.p.a e della Società Gestione Crediti B.P. Scpa (non in proprio ma quale mandataria della Cassa di Risparmio di Lucca, Pisa e Livorno s.p.a.) il tutto come da Annotazione n°223 del 17/02/2015 alla nota di Trascrizione reg. part. 3.434 del 20/03/2007.

Con atto ai rogiti del Notaio Giampiero Piva di Lucca in data 30/04/2014 rep. 63.470 (Doc. 10 allegato) stipulato tra i sigg.ri \_\_\_\_\_ e L \_\_\_\_\_ e l' "I \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ da una parte, e la sig.ra \_\_\_\_\_ a, dall'altra, si stabiliva quanto segue:

Previo frazionamento e più precisa identificazione delle pertinenze comuni a titolo di permuta si attribuivano come pertinenze esclusive della particella 300 sub. 1 (bene eseguito) i seguenti beni immobili (vedasi doc. 4 allegato):

- particella 696 sub. 1 (adibito a giardino – resede);
- particella 696 sub. 3 (adibito a viabilità di accesso – resede);
- particella 696 sub. 4 (adibito a ripostiglio – caldaia);



Di contro venivano ceduti in piena proprietà, come pertinenze dell'appartamento al primo piano, i subalterni 2 e 5 della particella 696.

Con atto ai rogiti del Notaio Giampiero Piva di Lucca in data 27/06/2014 rep. 63.583 (doc. 11 allegato) stipulato tra i signori [ ] & [ ] per il diritto di uso, e l' [ ] dall'altra, si stabiliva tra l'altro quanto segue:

- veniva costituita servitù di passo carrabile e di manovra e sottoservizi sull'area dislocata sul lato sud-est del fabbricato che sarà adibita a zona di ingresso alla proprietà ed in parte a parcheggio (di proprietà della parte costituente la servitù);
- veniva costituita servitù di passo pedonale e di sottoservizi sulla residua porzione di resede per accesso al vano ad uso ripostiglio/caldaia;

le servitù di cui sopra venivano costituite sul terreno rappresentato sul foglio 100 dalla particella 696 sub. 3

Allo stato attuale la particella 300 sub.1 che rappresenta l'appartamento è correttamente intestata in Catasto ai signori [ ] per il diritto di uso per 1/2 ciascuno e all' [ ] per la nuda proprietà.

Per quanto concerne le pertinenze identificate dalla particella 696, subalterni 1, 3 e 4 queste sono state oggetto dell'atto di permuta di cui all'atto ai rogiti del Notaio Giampiero Piva di Lucca in data 30/04/2014 rep. 63.470 e successivo atto di costituzione di servitù sempre ai rogiti del Notaio Giampiero Piva di Lucca in data 27/06/2014 rep. 63.583.

Tali atti appaiono tutt'ora efficaci per quanto aventi per oggetto beni colpiti dal pignoramento.

Le pertinenze identificate dalla particella 696, subalterni 1, 3 e 4 sono state pignorate con atto del 13.5.2021 rep.1808 trascritto a Lucca in data 01.07.2021 al n°8724 reg. part.

Pertanto lo scrivente esperto nella propria valutazione ha considerato il bene principale costituito dall'appartamento rappresentato dalla particella 300 sub.1 corredato dalla piena proprietà sulle pertinenze rappresentate dalla particella 696 sub. 1, sub. 3 (gravata dalle servitù di passo in precedenza descritte) e sub. 4.

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 della nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 09/01/2007), con atto stipulato il 09/01/2007 a firma di notaio Giampiero Piva di Lucca ai nn. 55251 di repertorio, trascritto il 12/01/2007 a Lucca ai nn. 517.

Il titolo è riferito solamente a al bene oggetto di procedura e relative pertinenze..

I signori [ ] con l'atto PIVA del 09/01/2007 si sono riservati il diritto d'uso con reciproco accrescimento. Tale atto, con Sentenza del Tribunale di Lucca in data 09/04/2014 rep. 3.774, è stato dichiarato inefficace nei confronti della Cassa di Risparmio di Volterra s.p.a. e della Società gestione Crediti B.P. Sepa (non in proprio ma quale mandataria della Cassa di Risparmio di Lucca, Pisa e Livorno s.p.a.), il tutto come da annotazione n° 222 del 17/02/2015 alla nota di Trascrizione reg. part. 517 del 12/01/2007. Pertanto la procedura esecutiva deve intendersi promossa nei confronti della [ ] per la piena proprietà.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 27/12/1991), con atto stipulato il 27/12/1991 a firma di dr. Gennaro Marrese, notaio in Bagni di Lucca ai nn. rep. 48.024 di repertorio, registrato il 15/01/1992 a Lucca ai nn. 552, trascritto il 15/01/1992 a Lucca ai nn. 1.062 .

Il titolo è riferito solamente a Bene oggetto di procedura e relative pertinenze.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di acquisto (dal 27/12/1991 fino al 09/01/2007), con atto stipulato il 27/12/1991 a firma di dr. Gennaro Marrese, notaio in Bagni di Lucca ai nn. rep. 48.024 di repertorio, registrato il 15/01/1992 a Lucca ai nn. 552, trascritto il 15/01/1992 a Lucca ai nn. 1.062 .

Il titolo è riferito solamente a Bene oggetto di procedura e relative pertinenze..

In data 17.03.1992 vi fu la riunione di usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso della detta  
data a C data 1 (CF)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla consultazione degli archivi del Comune di Capannori l'Esperto ha rintracciato le seguenti Autorizzazioni edilizie che giustificano l'attuale consistenza dell'immobile che di seguito si elencano:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **241/1967**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Permesso di Costruzione di Fabbricato per Civile abitazione, presentata il 17/03/1967 con il n. 4.054 di protocollo, rilasciata il 22/03/1967 con il n. 241 di protocollo, agibilità del 03/09/1968.  
L'abitabilità, pur riguardando l'intero edificio, era relativa al primo piano a uso abitativo e al piano terreno a uso vani accessori.

Concessione Edilizia N. **3.606 del 1984**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato a uso residenziale bifamiliare, presentata il 07/04/1984 con il n. 175 di protocollo, rilasciata il 11/09/1984 con il n. 3.606 di protocollo.

Non è stata rintracciato il Certificato di Agibilità. In data 5 maggio 1987 venne presentata una variante in Corso d'Opera ai sensi dell'art.15 legge 47/85 che rappresentava esattamente lo stato dei luoghi. Peraltro va rilevato che lo stato dei luoghi rappresentato nello "STATO ATTUALE" degli elaborati progettuali non corrisponde allo "Stato Licenziato" con la Licenza Edilizia 241/1967. Tale incongruenza si ritiene "sanata" con il rilascio della C.E.S. 6385 del 2014.

Concessione Edilizia in Sanatoria a seguito esame di Condono Edilizio N. **6385 del 2014**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche a fabbricato di civile abitazione e alla sistemazione esterna compreso recinzione. Realizzazione di piccolo locale a uso caldaia, presentata il 30/09/1986 con il n. 37.266 di protocollo, rilasciata il 10/01/2014 con il n. 3.385 di protocollo.  
Non è stata rintracciato il Certificato di Agibilità

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) N. **S15/0035 del 2015**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione della resede di pertinenza a corredo di fabbricato per civile abitazione, presentata il 03/02/2015 con il n. 7.772 p.g. di protocollo, rilasciata il 04/02/2015 con il n. S15/0035 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'Esperto precisa che dall'analisi e confronto tra stato attuale e stato autorizzato sono stati svolti accertamenti per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dell'unità immobiliare a uso abitativo oggetto di procedura.

Dall'esame degli atti autorizzativi e dalla documentazione rintracciata presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Capannori non sono emerse difformità rispetto alle Autorizzazioni rilasciate.

L'Esperto non ha reperito il Certificato di Agibilità/Abitabilità dell'immobile nel suo attuale stato di consistenza.

Si precisa che da valutazioni effettuate sul manto di copertura è emerso che lo stesso è realizzato in eternit e che da accertamenti eseguiti al competente ufficio del Comune di Capannori è emersa la necessità della sostituzione del manto in conseguenza della valutazione "Amleto".



Tale lavoro di sostituzione del manto dovrà essere effettuata entro il mese di Settembre 2023.

Tale sostituzione comporterà un costo di competenza dei beni oggetto della presente procedura stimato in Euro 11.000,00 come da perizia dello scrivente Esperto in data 9 Febbraio 2022 e fermo restando possibili variazioni dovuti all'aumento dei costi delle opere edili.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Dal confronto tra lo stato attuale e quello rappresentato nella Variante in corso d'opera alla C.E. 3.484 del 1984 presentata in data 5 maggio 1987 non emergono difformità. Va peraltro rilevato che allo scrivente non sono stati prodotti le Certificazioni di Conformità degli Impianti e che non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto di smaltimento delle acque luride anche se il sig. Giovannoni Enrico nel corso del sopralluogo ha dichiarato che l'immobile è collegato alla fognatura dinamica comunale. Non è stata rintracciata il Certificato di Abitabilità.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non è aggiornata rispetto al nuovo elaborato planimetrico del 2014

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova planimetria catastale con pratica DOC.FA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Nuova pratica DOC.FA per variazione catastale: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

I beni oggetto di procedura erano originariamente di proprietà di [redacted] nata a [redacted] in data [redacted] (CF [redacted]) per la piena proprietà. Con atto di acquisto ai rogiti del dr. Gennaro Marrese, notaio in Bagni di Lucca, del 27.12.1991 rep. 48.024, [redacted] e [redacted] acquistaronο ciascuno i diritti di 1/2 della nuda proprietà e in data 17.03.1992 vi fu la riunione di usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso di [redacted]. Pertanto, a far data dal 17.03.1992 i coniugi ([redacted] e [redacted]) divennero, per la quota di 1/2 ciascuno, pieni proprietari dell'immobile oggetto di procedura. Con il citato atto Marrese i sigg.ri [redacted] e [redacted] acquistaronο l'appartamento posto al piano terreno di una villetta bifamigliare, identificato dal sub.1 della particella 300, nonchè le pertinenze comuni con l'appartamento posto al primo piano costituite dal sub. 3, ripostiglio e vano caldaia, e dal sub. 4 (resede comune). Con atto ai rogiti del Notaio Giampiero Piva di Lucca in data 09/01/2007 rep. 55.251 i sigg.ri ([redacted] e [redacted]) a vendettero alla " [redacted] ( [redacted] )" la proprietà riservandosi il diritto d'uso con reciproco accrescimento, dei beni oggetto di procedura, all'epoca 301 sub. 1 per l'intero, 300 sub. 3 (rip. e caldaia) e 300 sub. 4 (resede) che erano a comune con l'appartamento posto al primo piano (part. 300 sub.2). Tale atto, con Sentenza del Tribunale di Lucca del 09/04/2014 rep. 3.774, è stato dichiarato inefficace nei confronti della Cassa di Risparmio di Volterra s.p.a e della Società Gestione Crediti B.P. Sepa (non in proprio ma quale mandataria della cassa di Risparmio di Lucca, Pisa e Livorno s.p.a.) il tutto come da Annotazione n°222 del 17/02/2015 alla nota di Trascrizione reg. part.517 del 12/01/2007. Con atto ai rogiti del Notaio Domenico Costantino di Lucca in data 14/03/2007 rep. 92.269 venne depositata una scrittura privata con la



quale i sigg.ri *C. e L.* a, per il diritto di uso, e l' *C.* s." per la nuda proprietà, promettevano di vendere alla sig.ra I *I.* i beni oggetto di procedura. Tale atto, con Sentenza del Tribunale di Lucca del 09/04/2014 rep. 3.774, venne dichiarato inefficace nei confronti della Cassa di Risparmio di Volterra s.p.a e della Società Gestione Crediti B.P. Sepa (non in proprio ma quale mandataria della Cassa di Risparmio di Lucca, Pisa e Livorno s.p.a.) il tutto come da Annotazione n°223 del 17/02/2015 alla nota di Trascrizione reg. part. 3.434 del 20/03/2007. Con atto ai rogiti del Notaio Giampiero Piva di Lucca in data 30/04/2014 rep. 63.470 stipulato tra i sigg.ri *C.* e *I.* ti e l' " *I.* s." da una parte, e la sig.ra *I.* a, dall'altra, si stabiliva quanto segue: Previo frazionamento e più precisa identificazione delle pertinenze comuni a titolo di permuta si attribuivano come pertinenze esclusive della particella 300 sub. 1 (bene esecutato) i seguenti beni immobili: - particella 696 sub. 1 (adibito a giardino – resede); - particella 696 sub. 3 (adibito a viabilità di accesso – resede); - particella 696 sub. 4 (adibito a ripostiglio – caldaia); Di contro venivano ceduti in piena proprietà, come pertinenze dell'appartamento al primo piano, i subalterni 2 e 5 della particella 696. Con atto ai rogiti del Notaio Giampiero Piva di Lucca in data 27/06/2014 rep. 63.583 stipulato tra i sigg.ri *C.* , *I.* a, per il diritto di uso, e *I.* s." per la nuda proprietà, da una parte, e la sig.ra *I.* dall'altra, si stabiliva tra l'altro quanto segue: - veniva costituita servitù di passo carrabile e di manovra e sottoservizi sull'area dislocata sul lato sud-est del fabbricato che sarà adibita a zona di ingresso alla proprietà ed in parte a parcheggio (di proprietà della parte costituente la servitù); - veniva costituita servitù di passo pedonale e di sottoservizi sulla residua porzione di resede per accesso al vano ad uso ripostiglio/caldaia; le servitù di cui sopra venivano costituite sul terreno rappresentato sul foglio 100 dalla particella 696 sub. 3 Allo stato attuale la particella 300 sub.1 che rappresenta l'appartamento è correttamente intestata in Catasto ai sigg.ri *C.* , *I.* a, per il diritto di uso per 1/2 ciascuno e all' " *I.* s." per la nuda proprietà. Per quanto concerne invece le pertinenze identificate dalla particella 696, subalterni 1, 3 e 4 queste sono state oggetto dell'atto di permuta di cui all'atto ai rogiti del Notaio Giampiero Piva di Lucca in data 30/04/2014 rep. 63.470 e successivo atto di costituzione di servitù sempre ai rogiti del Notaio Giampiero Piva di Lucca in data 27/06/2014 rep. 63.583. Tali atti risultano tutt'ora pienamente efficaci. Pertanto lo scrivente esperto ha considerato il bene principale costituito dall'appartamento rappresentato dalla particella 300 sub.1 corredato dalla piena proprietà sulle pertinenze rappresentate dalla particella 696 sub. 1, sub. 3 (gravata dalle servitù di passo in precedenza descritte) e sub. 4.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica stato impianti e adeguamento attuali normative ove imposto da cogenti norme di sicurezza.

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAPANNORI VIA DI TIGLIO 400, FRAZIONE S. LEONARDO IN TREPONZIO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAPANNORI Via di Tiglio 400, frazione S. Leonardo in Treponzio, della superficie commerciale di **129,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di una villetta bifamiliare elevata due piani fuori terra. E' corredato da giardino esclusivo, parcheggio e resede per accesso e manovra parcheggio gravata da servitù di passo a favore di terzi e corredato da piccolo manufatto esterno a uso ripostiglio/Vano caldaia.



Il tutto sito in Comune di Capannori, frazione di S. Leonardo in Treponzio, Via di Tiglio civico n°400. Si compone internamente a piano terreno di vano di ingresso/tinello con angolo cottura, salotto, disimpegno da cui si accede a camera, cameretta, bagno e rispostiglio.

L'appartamento è corredato da ampio porticato e giardino sul fronte principale, area per accesso e manovra dalla Via di Tiglio e da retrostante manufatto per ripostiglio/locale caldaia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.53. Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 300 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 6,5 vani, rendita 448,16 Euro, indirizzo catastale: Via di Tiglio 400, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 16/12/1991 in atti dal 02/05/1994 Classamento Automatico per collegamento con il mod. F1 (n.1909/1991)  
Coerenze: A ovest beni e Immobiliare San Leonardo di Giovannoni Nicola & C. s.a.s. (part.lla 301) e beni Giometti (part.lla 302), a nord beni Amanti e Frediani (part.lla 297) e beni Frediani (part.lla 299), a est Via di Tiglio e a sud beni Giometti (part.lla 304) salvo se altri o come meglio di fatto. All'appartamento confina poi il soprastante appartamento, il locale caldaia e la resede di proprietà Martinelli Sara .  
Costituiscono pertinenze del bene principale: - l'area urbana identificata sul Foglio 100 dalla particella 696 sub. 1, area urbana di mq. 247; - l'area urbana identificata sul Foglio 100 dalla particella 696 sub. 3, area urbana di mq. 506 gravata da servitù di passo e manovra;
- foglio 100 particella 696 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 4 mq, rendita 13,84 Euro, indirizzo catastale: Via di Tiglio snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la continuità catastale si precisa che la particella 696 deriva dall'originaria particella 300 per frazionamento e fusione del 25/03/2014, protocollo n. LU0025841 in atti dal 25/03/2014, frazionamento e fusione (n.5202.1/2014)  
Coerenze: Nell'insieme: a ovest beni e Immobiliare San Leonardo di Giovannoni Nicola & C. s.a.s. (part.lla 301) e beni Giometti (part.lla 302), a nord beni Amanti e Frediani (part.lla 297) e beni Frediani (part.lla 299), a est Via di Tiglio e a sud beni Giometti (part.lla 304) salvo se altri o come meglio di fatto.  
Costituiscono pertinenze : - l'area urbana identificata sul Foglio 100 dalla particella 696 sub. 1, area urbana di mq. 247; - l'area urbana identificata sul Foglio 100 dalla particella 696 sub. 3, area urbana di mq. 506; Si precisa inoltre che la particella 696 sub. 3 è gravata da servitù di passo e manovra.
- foglio 100 particella 696 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria "area urbana", consistenza 247 mq, indirizzo catastale: Via di Tiglio 400, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la continuità catastale si precisa che la particella 696 deriva dall'originaria particella 300 per frazionamento e fusione del 25/03/2014, protocollo n. LU0025841 in atti dal 25/03/2014, frazionamento e fusione (n.5202.1/2014)  
Coerenze: Nell'insieme: a ovest beni e Immobiliare San Leonardo di Giovannoni Nicola & C. s.a.s. (part.lla 301) e beni Giometti (part.lla 302), a nord beni Amanti e Frediani (part.lla 297) e beni Frediani (part.lla 299), a est Via di Tiglio e a sud beni Giometti (part.lla 304) salvo se altri o come meglio di fatto.
- foglio 100 particella 696 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria "area urbana", consistenza 506 mq, indirizzo catastale: Via di Tiglio snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la continuità catastale si precisa che la particella 696 deriva dall'originaria particella 300 per frazionamento e fusione del 25/03/2014, protocollo n. LU0025841 in atti dal 25/03/2014, frazionamento e fusione (n.5202.1/2014)  
Coerenze: Nell'insieme: a ovest beni e Immobiliare San Leonardo di Giovannoni Nicola & C. s.a.s. (part.lla 301) e beni Giometti (part.lla 302), a nord beni Amanti e Frediani (part.lla 297) e beni Frediani (part.lla 299), a est Via di Tiglio e a sud beni Giometti (part.lla 304) salvo se altri o come meglio di fatto.  
Si precisa che la particella 696 sub. 3 è gravata da servitù di passo e manovra.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



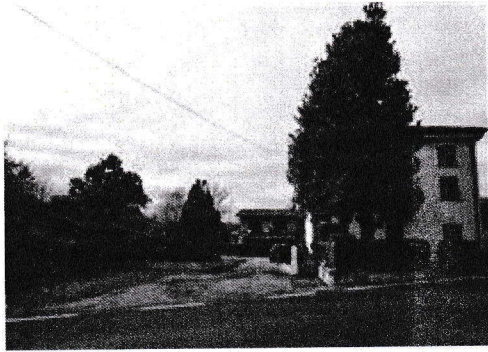


Foto 1 - Accesso da Via di Tiglio

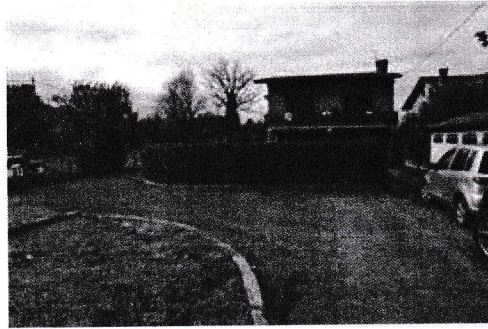


Foto 2 - Viabilità interna

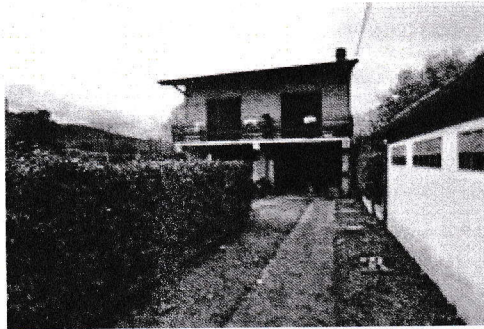
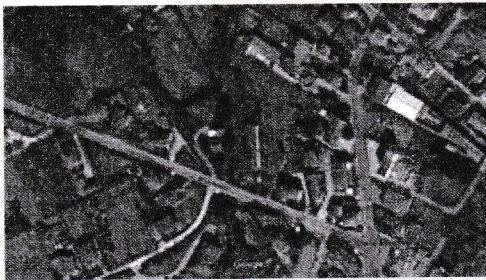


Foto 3 - Accesso all'appartamento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lucca, Pisa, Pontedera). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare della zona



Estratto di mappa catastale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★★★★★★★★★

esposizione:

buono ★★★★★★★★★★

luminosità:

buono ★★★★★★★★★★

panoramicità:

buono ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

più di sopra della media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

buono ★★★★★★★★★★



servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di una villetta bifamiliare elevata due piani fuori terra. E' corredato da giardino esclusivo, parcheggio e resede per accesso e manovra parcheggio gravata da servitù di passo a favore di terzi e corredato da piccolo manufatto esterno a uso ripostiglio/Vano caldaia (foto 1 -2-3 allegate e doc. 1, vista satellitare e 2 mappa catastale).

Il tutto sito in Comune di Capannori, frazione di S. Leonardo in Treponzio, Via di Tiglio civico n°400.

Si compone internamente a piano terreno di vano di ingresso/tinello con angolo cottura, salotto (allegate foto 8-9-10), disimpegno da cui si accede a camera, cameretta, bagno e ripostiglio (allegate foto 11-12-13).

L'appartamento è corredato da ampio porticato (foto 6) e giardino sul fronte principale, area per accesso e manovra dalla Via di Tiglio e da retrostante manufatto per ripostiglio/locale caldaia (foto 2 -4 -5).

Quanto sopra descritto è rappresentato nel suo insieme negli allegati 1 (vista satellitare), 2 (Estratto Mappa catastale) e 3 (Planimetria Catastale).

Trattasi di una classica villetta della piana lucchese costruita a metà degli anni sessanta, elevata due piani fuori terra, di cui l'appartamento oggetto di procedura occupa il piano terreno.

L'edificio ha finiture interne ed esterne di tipo corrente per gli edifici di tale tipologia e si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Trattasi di edificio costruito in muratura, con solai e tetto in laterizio, manto di copertura in lastre in fibro-cemento, intonaci esterni di tipo civile tinteggiati a nuovo, infissi in legno, pavimenti in monocottura, impianto elettrico sottotraccia in fil tubo, riscaldamento a termosifone alimentato a gas metano, approvvigionamento idrico tramite acquedotto comunale e smaltimento liquami con collegamento alla fognatura dinamica comunale.

Le parti esterne sono ben tenute e rifinite.

Il vialetto di accesso e gli spazi di manovra e parcheggio sono asfaltati e delimitati da cordolatura in cemento, sul giardino privato è stato realizzato un vialetto di accesso in pietra.

Lo scrivente precisa altresì che per l'immobile oggetto di procedura non sono stati verificati i requisiti acustici passivi e non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica; ai fini del rendimento energetico l'Esperto non ha potuto pertanto accertare quale categoria di classificazione energetica sia attribuibile all'immobile in oggetto e conseguentemente quali siano i relativi costi di gestione.

Per quanto concerne il manto di copertura realizzato in lastre di eternit si dovrà procedere allo rimozione e smaltimento delle lastre di copertura con loro sostituzione entro settembre 2023 come da comunicazione del Comune di Capannori.

La superficie abitabile, al lordo dei muri interni e al netto di quelli esterni (S.I.L.) è la seguente:

Superficie abitabile	circa mq.	80,00
Superficie porticato	circa mq.	39,00
Ripostiglio esterno	circa mq.	4,00
Giardino privato (da visura catastale)	circa mq.	247,00
Area accesso e manovra (da visura catastale)	circa mq.	506,00

Le superfici secondo il D.P.R. 138/98 riportate in visura catastale sono:

Per l'abitazione mq. 124 escluso aree scoperte mq.93, per il ripostiglio mq. 6,00, per il giardino mq. 247,00 e per l'area di accesso/manovra mq. 506,00;

servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di una villetta bifamiliare elevata due piani fuori terra. E' corredato da giardino esclusivo, parcheggio e resede per accesso e manovra parcheggio gravata da servitù di passo a favore di terzi e corredato da piccolo manufatto esterno a uso ripostiglio/Vano caldaia (foto 1 -2-3 allegate e doc. 1, vista satellitare e 2 mappa catastale).

Il tutto sito in Comune di Capannori, frazione di S. Leonardo in Treponzio, Via di Tiglio civico n°400.

Si compone internamente a piano terreno di vano di ingresso/tinello con angolo cottura, salotto (allegate foto 8-9-10), disimpegno da cui si accede a camera, cameretta, bagno e ripostiglio (allegate foto 11-12-13).

L'appartamento è corredato da ampio porticato (foto 6) e giardino sul fronte principale. area per accesso e manovra dalla Via di Tiglio e da retrostante manufatto per ripostiglio/locale caldaia (foto 2 -4 -5).

Quanto sopra descritto è rappresentato nel suo insieme negli allegati 1 (vista satellitare), 2 (Estratto Mappa catastale) e 3 (Planimetria Catastale).

Trattasi di una classica villetta della piana lucchese costruita a metà degli anni sessanta, elevata due piani fuori terra, di cui l'appartamento oggetto di procedura occupa il piano terreno.

L'edificio ha finiture interne ed esterne di tipo corrente per gli edifici di tale tipologia e si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Trattasi di edificio costruito in muratura, con solai e tetto in laterizio, manto di copertura in lastre in fibro-cemento, intonaci esterni di tipo civile tinteggiati a nuovo, infissi in legno, pavimenti in monocottura, impianto elettrico sottotraccia in fil tubo, riscaldamento a termosifone alimentato a gas metano, approvvigionamento idrico tramite acquedotto comunale e smaltimento liquami con collegamento alla fognatura dinamica comunale.

Le parti esterne sono ben tenute e rifinite.

Il vialetto di accesso e gli spazi di manovra e parcheggio sono asfaltati e delimitati da cordolatura in cemento, sul giardino privato è stato realizzato un vialetto di accesso in pietra.

Lo scrivente precisa altresì che per l'immobile oggetto di procedura non sono stati verificati i requisiti acustici passivi e non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica; ai fini del rendimento energetico l'Esperto non ha potuto pertanto accertare quale categoria di classificazione energetica sia attribuibile all'immobile in oggetto e conseguentemente quali siano i relativi costi di gestione.

Per quanto concerne il manto di copertura realizzato in lastre di eternit si dovrà procedere allo rimozione e smaltimento delle lastre di copertura con loro sostituzione entro settembre 2023 come da comunicazione del Comune di Capannori.

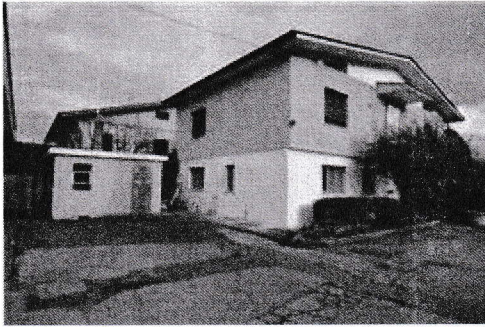
La superficie abitabile, al lordo dei muri interni e al netto di quelli esterni (S.I.L.) è la seguente:

Superficie abitabile	circa mq.	80,00
Superficie porticato	circa mq.	39,00
Ripostiglio esterno	circa mq.	4,00
Giardino privato (da visura catastale)	circa mq.	247,00
Area accesso e manovra (da visura catastale)	circa mq.	506,00

Le superfici secondo il D.P.R. 138/98 riportate in visura catastale sono:

Per l'abitazione mq. 124 escluso aree scoperte mq.93, per il ripostiglio mq. 6,00, per il giardino mq. 247,00 e per l'area di accesso/manovra mq. 506,00;

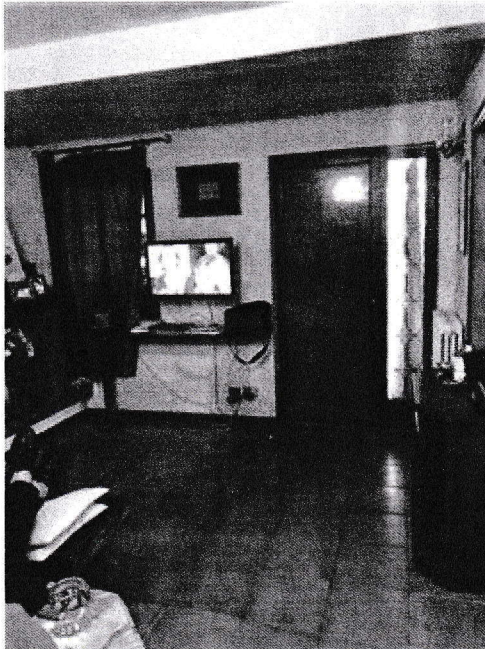




*Foto 5 - Vista laterale con ripostiglio/loc. caldaia*



*Foto 6 - Porticato fronte casa*



*Foto 8 - Ingresso-Soggiorno*



*Foto 9 - Tinello*





Foto 10 - Angolo cottura



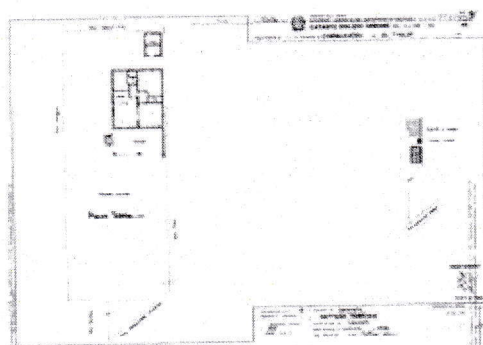
Foto 11 - Camera

CONSISTENZA:

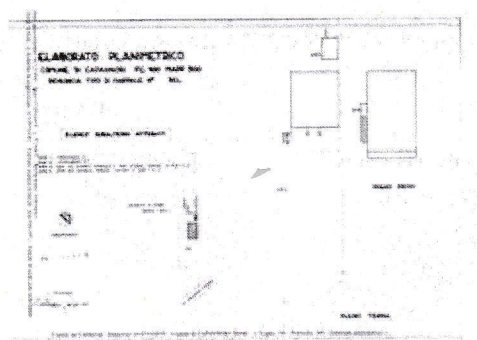
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie abitabile	80,00	x	100 %	=	80,00
Superficie Porticato	39,00	x	35 %	=	13,65
Ripostiglio/Locale esterno	caldaia 4,00	x	35 %	=	1,40
Giardino privato	247,00	x	8 %	=	19,76
Area accesso e manovra	506,00	x	3 %	=	15,18
<b>Totale:</b>	<b>876,00</b>				<b>129,99</b>

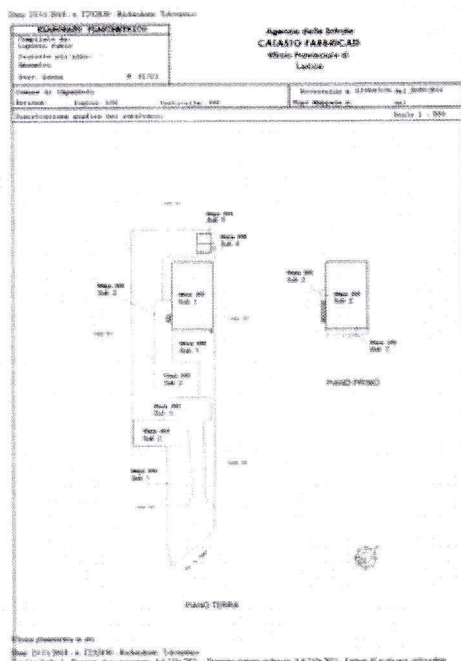


Planimetria catastale



Elaborato planimetrico anno 1991 - superato





Elaborato planimetrico anno 2014 con attuale suddivisione delle parti pertinenti

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (30/06/2018)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Riferito a immobili in normali condizioni di manutenzione di Tipo Economico

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di procedere alla valutazione del più probabile valore attuale di mercato lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima. Dal punto di vista generale si sono considerate le buone condizioni di manutenzione e conservazione, le caratteristiche costruttive di tipo corrente per l'epoca di costruzione, il corredo di ampio giardino e di comoda area di accesso e manovra e dell'ubicazione dell'immobile nel Comune di Capannori, in zona agricolo/residenziale, in contesto di ex abitazioni di tipo rurale, di discreta appetibilità commerciale.

Dal punto di vista particolare si è considerato che trattasi di un edificio in contesto residenziale di medio livello, dalle buone caratteristiche costruttive e vicino a infrastrutture e servizi di primaria utilità (scuole, supermercati, linee trasporti pubblici ecc.ecc.) ubicato in una località, la frazione di S. Leonardo in Treponzio, in Comune di Capannori, dalla media appetibilità commerciale.

Si è quindi considerato che trattasi di un immobile inserito in un contesto di media appetibilità che si colloca in un segmento medio del mercato immobiliare.

Le caratteristiche di buona appetibilità dovute soprattutto al buon stato di manutenzione generale, alla buona dotazione di pertinenze e impiantistica, pur scontrandosi con la particolare congiuntura

economica negativa, consentono all'immobile di mantenere una discreta valutazione di mercato.

Le valutazioni della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari tenuta dall'Agenzia delle Entrate prevedono un range di valori, per appartamenti (di tipo economico) in normali condizioni di manutenzione, variabili da Euro 1.050,00 a Euro 1.500,00.

Per quanto concerne gli atti relativi a immobili "comparabili" a quello da valutare lo scrivente ha individuato, nella zona, un altro edificio appartenente allo stesso segmento di mercato e comparabile a quello oggetto della presente valutazione, posto in Via di Sottomonte identificato sul foglio 98 dalla particella 98 sub. 4 e 5 che è stato oggetto di atto di compravendita ai rogiti del notaio Luca Nannini di Lucca in data 23 marzo 2017 repertorio 63.290 (allegato 9).

Trattasi di un immobile in normali condizioni di manutenzione e conservazione che è stato venduto a un prezzo di Euro 148.000,00 (diconsi centoquarantottomila) con una superficie catastale abitabile (superfici secondo il D.P.R. 138/98 riportate in visura catastale) di mq. 115,00 oltre a superficie pertinenziale di mq. 17,00.

Pertanto con una superficie convenzionale (calcolando al 50% la superficie pertinenziale) di mq. 123,50 e quindi con un valore a mq. di circa Euro 1.200,00 al mq.

Pertanto in considerazione di quanto sopra esposto e degli attuali prezzi di mercato per immobili aventi caratteristiche di base simili a quello da valutare e posti nella stessa zona e appartenenti allo stesso segmento di mercato, viste anche le valutazioni della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari tenuta dall'Agenzia delle Entrate e dei prezzi emersi da recenti atti di compravendita lo scrivente ha proceduto alla seguente valutazione:

In considerazione della negativa congiuntura economica, dell'ubicazione in zona residenziale di livello medio, **del buon stato di manutenzione generale**, dei prezzi registrati in recenti atti di compravendita aventi per oggetti beni comparabili a quello oggetto della presente valutazione, lo scrivente ritiene di dover applicare un valore di Euro 1.200,00 al mq. comprendendo in tale quotazione anche l'incidenza della resede e delle altre pertinenze come computate nella consistenza immobiliare.

Tale valutazione tiene conto in particolare dei prezzi registrati per beni simili in normali condizioni di manutenzione e le valutazioni delle banche dati istituzionali a cui è stata applicata una decurtazione al fine di tenere conto delle scadenti condizioni di manutenzione generale dell'immobile esecutato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	129,99	x	1.200,00	=	<b>155.988,00</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 155.988,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 155.988,00</b>
---	----------------------

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è stato quello per comparazione con beni simili utilizzando come parametro di confronto il metro quadro di superficie lorda.

Si tratta di una metodologia che, al di là della oggettiva difficoltà in ordine al reperimento di beni aventi caratteristiche simili e quindi paragonabili a quelli oggetto di valutazione, offre la possibilità di individuare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da stimare grazie anche all'ausilio delle banche dati istituzionali che rappresentano un'affidabile riferimento per l'individuazione del valore medio di un bene in una determinata zona.

Tale valore medio viene poi affinato mediante la ricerca di beni effettivamente comparabili con quello da stimare, oggetto di recenti compravendite e appartenente allo stesso segmento di mercato.

Le peculiarità di ogni singolo bene immobile vengono quindi tenute nel debito conto in quanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato, il valore unitario del parametro di riferimento



viene opportunamente modificato prendendo in considerazione gli elementi da cui più è influenzato e che sono peculiarità di ogni singolo bene e che sono comparati con altri simili e cioè, per esempio,; il contesto di ubicazione (residenziale, commerciale, artigianale), le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione, la possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, la situazione di mercato (rapporto domanda offerta), eventuali altri comodi o scomodi che influenzano il valore di mercato facendolo discostare da quello medio (es. particolare panoramicità o al contrario ubicazione in un tratto di strada con particolare traffico, vicinanza vie di grande comunicazione ecc. ecc.).

Si giunge così alla determinazione del più probabile "valore di mercato", cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards. Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima monoparametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti precisando comunque che, i parametri metrici adottati e meglio indicati nel proseguito, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato "a corpo":

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare (vedere rilevazioni presso agenzie e/o annunci immobiliari e ricerca atti di recenti compravendite);
- determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
- aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissimiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

Si precisa altresì che l'applicazione del valore unitario (€ x mq. di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali più specificamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Il dato prodotto tiene altresì conto dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento ai dati rilevati al 1° semestre dell'anno 2018 in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi del comma 307 della Legge Finanziaria 2007.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Capannori, agenzie: Oikos, Agenzia Via Roma, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Ricerche compravendite mediante programma Stimatrix

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni

eventualmente riportate in perizia:

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	129,99	0,00	155.988,00	155.988,00
				<b>155.988,00 €</b>	<b>155.988,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 800,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 155.188,00

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 31.037,60

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 150,40

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 124.000,00

data 07/05/2022

il tecnico incaricato  
Geom. Marco Benucci