



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 92/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\_\_\_\_\_

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/03/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MARIO PETROCCHI**

CF:PTRMRA47C29E715Z

con studio in LUCCA (LU) viale san Concordio n° 710

telefono: 0583419682

fax: 0583550720

email: [studiopetrocchi@virgilio.it](mailto:studiopetrocchi@virgilio.it)

PEC: [m.petrocchi@epap.conafpec.it](mailto:m.petrocchi@epap.conafpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2020

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**villa singola** a CAPANNORI Via di Sottomonte 104/C, frazione Guamo, della superficie commerciale di **362,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di fabbricato residenziale (facente parte di un più ampio immobile) e più precisamente unità immobiliare per civile abitazione così composta: al piano parzialmente interrato da cinque vani ad uso ripostiglio, zona lavaggio, dispensa e servizio igienico; al piano terreno da ampio soggiorno, cucina e ripostiglio, piccolo studio, disimpegni vari, tre camere, tre servizi igienici (di cui due a corredo esclusivo delle rispettive camere) e stanza armadi oltre a due terrazze; al piano primo da ampio disimpegno, tre camere, servizio igienico e quattro ampie terrazze (su una delle quali insiste un vano ad uso centrale termica). I tre piani sono disimpegnati oltre che da vano scala anche da vano ascensore, al momento privo di macchinari; oltre ai diritti sui locali accessori realizzati sul resede comune costituiti da locali di sgombero, cucina di servizio ai locali ad uso commerciale ubicati nel piano seminterrato, locale tecnico e da scannafosso. Sul resede lato sud sono presenti alcuni manufatti privi di copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.1°.S1, ha un'altezza interna di ml. 2,30 al P.S1, 2,78-2,77 al P.T.1°. Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 1960 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 8 vani, superficie catastale mq. 326, rendita 896,57 Euro, indirizzo catastale: Via di Sottomonte n. 104, piano: PT.1°.S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione, del 21/05/2020, protocollo LU0026322 e successiva denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 18/03/2021 protocollo n. LU0016501/2021 in atti dal 19/03/2021.  
Coerenze: beni [REDACTED] via di Sottomonte, beni [REDACTED], altri beni [REDACTED], salvo se altri  
Per la continuità storica catastale precisa che il sub. 15 deriva dal Sub. 12, che deriva dal Sub. 10 che a sua volta deriva dal Sub. 8, che a sua volta deriva dal Sub. 6.
- foglio 92 particella 1960 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6<sup>^</sup>, consistenza 17 mq, superficie catastale mq. 49, rendita 549,61 Euro, indirizzo catastale: Via di Sottomonte n. 104, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione, del 21/05/2020, protocollo LU0026322 e successiva denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 18/03/2021 protocollo n. LU0016501/2021 in atti dal 19/03/2021.  
Coerenze: Atri beni [REDACTED] dai quattro lati, salvo se altri.  
Il Sub. 18 deriva dalla soppressione del Sub. 13, che deriva dal Sub. 10 che a sua volta deriva dal Sub. 8, che a sua volta deriva dal Sub. 6.
- foglio 92 particella 1960 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 1,5 mq, superficie catastale mq. 47, rendita 168,11 Euro, indirizzo catastale: Via di Sottomonte n. 104, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione, del 21/05/2020, protocollo LU0026322 e successiva denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 18/03/2021 protocollo n. LU0016501/2021 in atti dal 19/03/2021.  
Coerenze: Atri beni [REDACTED] dai quattro lati, salvo se altri.

Coerenze: altri beni [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
 Per la continuità storica catastale precisa che il sub. 17 deriva dal Sub. 12, che deriva dal Sub. 10 che a sua volta deriva dal Sub. 8, che a sua volta deriva dal Sub. 6. Precisa che il Sub. 17 insiste sul resede comune ora individuato dal sub. 14, precedentemente individuato dal sub. 3.

- foglio 92 particella 1960 sub. 14 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via di Sottomonte n. 104, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,derivante da Variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione, del 21/05/2020, protocollo LU0026322 e successiva denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 18/03/2021 protocollo n. LU0016501/2021 in atti dal 19/03/2021.

Coerenze: Atri beni [REDACTED] dai quattro lati, salvo se altri.  
 Bene comune non censibile a comune con i sub.ni 15, 16, 17, 18 e 19. Per la continuità storica catastale precisa che il sub. 14 deriva dal Sub. 3 .

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>362,25 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 452.812,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 362.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/03/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libera da persone anche se ammobiliata.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 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 09/05/2014 a firma di Notaio Tursi Nicola ai nn. 3754/2720 di

repertorio, iscritta il 12/05/2014 a Lucca ai nn. 5852/749, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Notarile .

Importo ipoteca: €280.000,00.

Importo capitale: €140.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/08/2015 a firma di Notaio G. Piva ai nn. 64669/16927 di repertorio, iscritta il 05/08/2015 a Lucca ai nn. 10249/1433, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Notarile.

Importo ipoteca: €116.000,00.

Importo capitale: €58.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

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

pignoramento stipulato il 09/03/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca ai nn. 1277/2020. di repertorio, trascritta il 24/06/2020 a Lucca ai nn. 7460/5253, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento di immobili del Tribunale di Lucca.

#### 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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile, con atto stipulato il 30/09/1991 a firma di Notaio G. Losito ai nn. 35880 di repertorio, trascritto il 04/10/1991 a Lucca ai nn. 12838/9286.

Con l'atto in oggetto la Società ha acquistato il terreno su cui, in seguito, è stato edificato il fabbricato; attualmente la società intestataria è denominata [REDACTED]

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'Esperto dichiara che non sono stati effettuati i seguenti adempimenti:

- misurazione dell'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;
- Indagini geologiche e geotecniche;

- Indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- Verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- Verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005, D. Lgs. 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell' unità immobiliari della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- Verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento liquami e delle acque meteoriche, 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 e in precedenza descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Precisa infine che per l'U.I.U. in oggetto non è stato fornito l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione per la esecuzione di opere, pratica edilizia n. 500/1989. **N. 6529/1990** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione di un fabbricato per civile abitazione, presentata il 03/07/1989 con il n. 28974 di protocollo.

Successiva Concessione Edilizia per modifica a completamento n. 9744/1995, rilasciata il 5/12/1996.

D.I.A. **N. 1104/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di divisione in due unità immobiliari ad uso residenziale con parziale cambio di destinazione in commerciale con lievi modifiche interne, presentata il 16/11/2007, con il n. 1104 di protocollo, agibilità del 21/12/2007, con il n. 79595 di protocollo.

Certificato di conformità protocollo n. 79592 del 21/12/2007

D.I.A. **N. 1133/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione in commerciale di un locale di pertinenza di una abitazione, presentata il 04/12/2009 con il n. 81377 di protocollo.

Variante finale e certificato di conformità del 12/02/2010, al n. 9640.

DIA **N. D11/0031**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di piccolo ampliamento a fabbricato per civile abitazione, presentata il 11/06/2010 con il n. 38808 di protocollo, rilasciata il 11/08/2011 con il n. 31 di protocollo.

SCIA **N. S14/366**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale di porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione, presentata il 24/06/2014 con il n. 366 di protocollo, agibilità del 26/01/2014 con il n. 44334 di protocollo.

Certificato di conformità del 30/07/2014 protocollo n. 54968, agibilità presentato in data 30/07/2014 al n. 54969.

CIL **N. 22475/2019**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di installazione di manufatto precario con struttura leggera, presentata il 02/04/2019 con il n. 22475 di protocollo.

Attestazione di conformità in sanatoria **N. AC2018/0124**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sanatoria per ampliamento in difformità alla DIA n. D11/0031 del 11/08/2011, presentata il 07/12/2018 con il n. 81826 di protocollo, rilasciata il 05/06/2020 con il n. 0028545/2020 di protocollo

SCIA **N. 179/2017**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione d'uso con opere edili, presentata il 08/05/2017 con il n. 179 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera **DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 69 DEL 27.11.2015 "VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**,

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**..

Come in precedenza precisato, l'accesso carrabile all'abitazione insiste per circa la metà su terreno non oggetto di pignoramento; inoltre data la conformità dei luoghi non è possibile accedere direttamente al resede comune ove sarebbe possibile il parcheggio di autoveicoli., senza transitare su un terreno d'altra proprietà.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

(normativa di riferimento: DOCFA)

L'immobile risulta **conforme**..

Conforme a seguito di nuovo accatastamento.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme, a seguito di nuovo accatastamento.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**..

Impianti conformi all'epoca della loro realizzazione.

BENI IN CAPANNORI VIA DI SOTTOMONTE 104/C, FRAZIONE GUAMO

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a CAPANNORI Via di Sottomonte 104/C, frazione Guamo, della superficie commerciale di **362,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di fabbricato residenziale (facente parte di un più ampio immobile) e più precisamente unità immobiliare per civile abitazione così composta: al piano parzialmente interrato da cinque vani ad uso ripostiglio, zona lavaggio, dispensa e servizio igienico; al piano terreno da ampio soggiorno, cucina e ripostiglio, piccolo studio, disimpegni vari, tre camere, tre servizi igienici (di cui due a corredo esclusivo delle rispettive camere) e stanza armadi oltre a due terrazzi; al piano primo da ampio disimpegno, tre camere, servizio igienico e quattro ampie terrazze (su una delle quali insiste un vano ad uso centrale termica). I tre piani sono disimpegnati oltre che da vano scala anche da vano ascensore, al momento privo di macchinari; oltre ai diritti sui locali accessori realizzati sul resede comune costituiti da locali di sgombero, cucina di servizio ai locali ad uso commerciale ubicati nel piano seminterrato, locale tecnico e da scannafosso. Sul resede lato sud sono presenti alcuni manufatti privi di copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.1°.S1, ha un'altezza interna di ml. 2,30 al P.S1, 2,78-2,77 al P.T.1°. Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 1960 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 8 vani, superficie catastale mq. 326, rendita 896,57 Euro, indirizzo catastale: Via di Sottomonte n. 104, piano: PT.1°.S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione, del 21/05/2020, protocollo LU0026322 e successiva denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 18/03/2021 protocollo n. LU0016501/2021 in atti dal 19/03/2021.  
Coerenze: beni [REDACTED], beni [REDACTED] via di Sottomonte, beni [REDACTED] altri beni Stessa ditta, salvo se altri  
Per la continuità storica catastale precisa che il sub. 15 deriva dal Sub. 12, che deriva dal Sub. 10 che a sua volta deriva dal Sub. 8, che a sua volta deriva dal Sub. 6.
- foglio 92 particella 1960 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6<sup>^</sup>, consistenza 17 mq, superficie catastale mq. 49, rendita 549,61 Euro, indirizzo catastale: Via di Sottomonte n. 104, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione, del 21/05/2020, protocollo LU0026322 e successiva denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 18/03/2021 protocollo n. LU0016501/2021 in atti dal 19/03/2021.  
Coerenze: Altri beni [REDACTED] dai quattro lati, salvo se altri.  
Il Sub. 18 deriva dalla soppressione del Sub. 13, che deriva dal Sub. 10 che a sua volta deriva dal Sub. 8, che a sua volta deriva dal Sub. 6.
- foglio 92 particella 1960 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 1,5 mq, superficie catastale mq. 47, rendita 168,11 Euro, indirizzo catastale: Via di Sottomonte n. 104, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione, del 21/05/2020, protocollo LU0026322 e successiva denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 18/03/2021 protocollo n. LU0016501/2021 in atti dal 19/03/2021.  
Coerenze: Altri beni [REDACTED] dai quattro lati, salvo se altri.  
Coerenze: altri beni [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
Per la continuità storica catastale precisa che il sub. 17 deriva dal Sub. 12, che deriva dal Sub. 10 che a sua volta deriva dal Sub. 8, che a sua volta deriva dal Sub. 6. Precisa che il Sub. 17 insiste sul resede comune ora individuato dal sub. 14, precedentemente individuato dal sub. 3.
- foglio 92 particella 1960 sub. 14 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via di Sottomonte n. 104, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione, del 21/05/2020, protocollo LU0026322 e successiva denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 18/03/2021 protocollo n. LU0016501/2021 in atti dal 19/03/2021.  
Coerenze: Altri beni [REDACTED] dai quattro lati, salvo se altri.  
Bene comune non censibile a comune con i sub.ni 15, 16, 17, 18 e 19. Per la continuità storica

catastale precisa che il sub. 14 deriva dal Sub. 3 .

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



*Veduta dell'accesso al fabbricato con particolare del cancello*



*Veduta esterna*



*Particolare del cancello carrabile e di quello pedonale*



*Veduta esterna del piano terra e primo*



*Particolare della resede*



*Particolare della porta di ingresso al fabbricato*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono La Città di Lucca). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti, con le limitazioni di cui in precedenza . Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il centro storico della città di Lucca..

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	al piano terra	4	☆☆☆☆
esposizione:	di prospetto	3	☆☆☆☆
luminosità:	di prospetto	4	☆☆☆☆
panoramicità:	di prospetto	3	☆☆☆☆
impianti tecnici:	di prospetto	4	☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	di prospetto	4	☆☆☆☆
servizi:	di prospetto	4	☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La villa è ubicata in adiacenza alla via Provinciale di Sottomento, raggiungibile mediante cancello carrabile e pedonale. Va precisato che l'accesso carrabile solo per circa la metà è ubicato all'interno del resede comune, ora individuato catastalmente dal Sub. 14 (B.C.N.C. a comune con i sub. 15, 16, 17, 18 e 19) su cui insiste l'intero edificio, mentre la restante parte insiste sul Mappale 742 non oggetto di pignoramento e di proprietà di altra persona; su tale terreno sono anche presenti i contatori del gas metano a servizio delle due unità immobiliari.

Inoltre l'abitazione non ha, allo stato attuale, la possibilità di parcheggiare i veicoli, sia per i problemi legati all'accesso che per la impossibilità materiale di accedere alla resede comune.

Va precisato che tutti gli impianti ivi presenti, sono a comune a tutte le unità immobiliari che costituiscono l'intero edificio, (abitazione, fondo commerciale e locali accessori)..

Infine dichiara che le porzioni di fabbricato poste al piano seminterrato, terra e primo ora individuate dai Sub. 15, 17 e 18 attualmente censite nelle categoria A/7 E C/1, erano state accatastate per successive modifiche effettuate dalla proprietà dopo l'accensione del mutuo che ha originato il pignoramento, ma che le stesse porzioni corrispondono ai beni che insistevano sull'originario Sub. 6 oggetto del mutuo.

La proprietà non ha fornito l'APE ne la certificazione degli impianti.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : cancello carrabile e pedonale realizzato in Ferro vericiato con apertura servo assistita. Il cancello carrabile insiste per circa la metà su terreno non oggetto di pignoramento e di altra proprietà.	cancello	4	☆☆☆☆
<i>infissi esterni</i> : Finestre e porte finestre realizzati in Legno e vetro	infissi esterni	4	☆☆☆☆
<i>infissi interni</i> : paraventi realizzati in legno massello	infissi interni	4	☆☆☆☆
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	manto di copertura	4	☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle di monocottura	pavimentazione esterna	4	☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di monocottura al piano seminterrato e terra, in legno al piano primo.	pavimentazione interna	4	☆☆☆☆
<i>portone di ingresso</i> : Portone ad una anta realizzato in legno massello	portone di ingresso	4	☆☆☆☆

<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento, parte in pietra	11.01.01	11.01.01	0	★	★	★	★
<i>rivestimento interno:</i> posto in nelle cucine e nei bagni realizzato in piastrelle di ceramica	11.01.02	11.01.02	0	★	★	★	★
<i>scaie:</i> interne con rivestimento in cotto	11.01.03	11.01.03	0	★	★	★	★
Degli Impianti:							
<i>ascensore:</i> Elevatore. E' presente un vano per l'installazione futura di un elevatore.	11.02.01	11.02.01	0	★	★	★	★
<i>condizionamento:</i> pompa di calore con alimentazione a aria con diffusori in nelle camere conformità: non fornita	11.02.02	11.02.02	0	★	★	★	★
<i>citofonico:</i> citofono con apertura del cancello elettrico e carrabile conformità: non fornita	11.02.03	11.02.03	0	★	★	★	★
<i>elettrico:</i> sottotraccia sfilabile , la tensione è di 220 V. conformità: Non fornita. A comune con le altre U.I. che costituiscono l'intero edificio.	11.02.04	11.02.04	0	★	★	★	★
<i>fognatura:</i> Allacciato alla fognatura pubblica con recapito in nel depuratore conformità: non fornita	11.02.05	11.02.05	0	★	★	★	★
<i>gas:</i> allacciato alla rete del gas con alimentazione a gas metano conformità: non fornita. A comune con le altre U.I. che costituiscono l'intero edificio. Il contatore del gas insiste su un terreno di altra proprietà.	11.02.06	11.02.06	0	★	★	★	★
<i>idrico:</i> allacciato con alimentazione in acqua potabile, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto pubblico conformità: non fornita	11.02.07	11.02.07	0	★	★	★	★
<i>termico:</i> con alimentazione in acqua ed aria calda e fredda i diffusori sono in fancoil e arredo bagni - conformità: non fornita	11.02.08	11.02.08	0	★	★	★	★
Delle Strutture:							
<i>balconi:</i> costruiti in in opera. le terrazze a copertura necessitano di interventi di impermeabilizzazione.	11.03.01	11.03.01	0	★	★	★	★
<i>copertura:</i> misto a padiglioni e tetto piano (terrazze) costruita in laterizio armato	11.03.02	11.03.02	0	★	★	★	★
<i>fondazioni:</i> a nastro costruite in cemento armato	11.03.03	11.03.03	0	★	★	★	★
<i>scaie interne:</i> in opera	11.03.04	11.03.04	0	★	★	★	★
<i>solai:</i> laterizio armato	11.03.05	11.03.05	0	★	★	★	★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	11.03.06	11.03.06	0	★	★	★	★



*Particolare di un vano al piano seminterrato con segni di infiltrazione d'acqua*



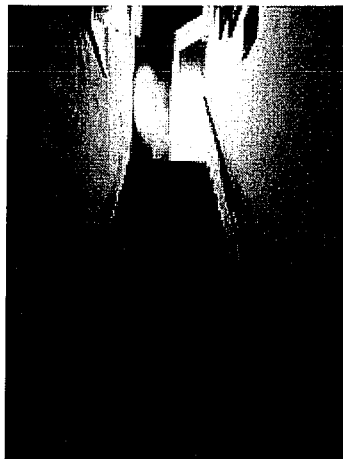
*Particolare del piano seminterrato.*



*Particolare di un vano al piano seminterrato.*



*Particolare di un vano al piano seminterrato.*



*Particolare della scala interna per accedere al piano terra.*



*Veduta dei manufatti privi di copertura insistenti sul resede comune.*

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

locali per abitazione al piano terra e primo individuati catastalmente dal sub. 15	326,00	x	100 %	=	326,00
Locali di servizio al piano seminterrato individuati dal sub. 18	49,00	x	50 %	=	24,50
Locali accessori realizzati sul resede comune, locali di sgombero, cucina, locale tecnico, scannafosso individuati dal sub. 17.	47,00	x	25 %	=	11,75
<b>Totale:</b>	<b>422,00</b>				<b>362,25</b>



*Particolare del soggiorno al piano terra*



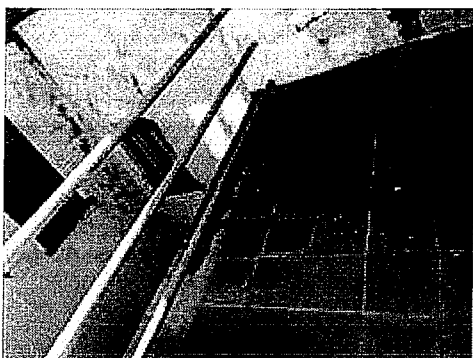
*Particolare di un bagno al piano primo*



*Particolare di una camera al piano terra*



*Particolare di altro bagno al piano primo*



Particolare di un terrazzo



Particolare di un terrazzo a copertura.

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/02/2021

Fonte di informazione: Living in Lucca

Descrizione: Villa singola di nuova costruzione disposta su P.T. e 1°, con giardino privato sui 4 lati, con posti auto esclusivi.

Indirizzo: Frazione Guamo

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 360.000,00 pari a 2.769,23 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 288.000,00 pari a 2.215,38 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/02/2021

Fonte di informazione: Lucca Abita SrL

Descrizione: Villa singola da ristrutturare disposta su 2 piani, corredata da giardino sui 4 lati di mq.600

Indirizzo: Fraz. Guamo, Via di Sottomonte n. 109.

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 210.000,00 pari a 2.333,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 168.000,00 pari a 1.866,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/02/2021

Fonte di informazione: Bakeca.it

Descrizione: Villa in ottima posizione disposta sul solo P.T. con taverna al piano interrato, corredata da giardino completamente recintato di mq. 2.400.

Indirizzo: Fraz. Guamo, Via di Sottomonte n. 36.

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 460.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 391.000,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/02/2021

Fonte di informazione: Immobiliare .IT

Descrizione: Villa singola, anni 70, completamente ristrutturata, con giardino di mq. 1500.

Indirizzo: Fraz. Guamo, Via di Sottomonte n. 51

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 420.000,00 pari a 1.750,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 357.000,00 pari a 1.487,50 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/11/2020

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio di Lucca, Atto Notaio A. Iantaffi trascritto a Lucca il 25/11/2020 ai nn. 16326/11525.

Descrizione: Villetta a schiera (Duplex), elevata su due piani oltre il seminterrato, con resede sui due lati

Indirizzo: Capannori (LU) Via di Sottomonte n. 90/H

Superfici principali e secondarie: 157

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 245.000,00 pari a 1.475,90 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/06/2019

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio di Lucca, Atto Notaio Francesco De Stefano trascritto a Lucca il 14/6/2019 ai nn. 926/6945.

Descrizione: Due appartamenti adiacenti posti al Piano terreno e primo con resede propria.

Indirizzo: Capannori (LU) Via don Aldo Gigli n. 1.

Superfici principali e secondarie: 307

Superfici accessorie:

Prezzo: 315.000,00 pari a 1.026,06 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.250,00

Note: Valori medi riferiti al 1° semestre 2020.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

mq. 362,25 a €1.250,00 a mq. = €452.812,50.

Nella quantificazione del valore unitario ha tenuto conto degli aspetti negativi dovuti alle difficoltà di accesso e parcheggio, oltre alla presenza di impianti comuni con tutte le unità immobiliari che costituiscono l'intero edificio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 362,25 x 1.250,00 = **452.812,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 452.812,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 452.812,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento applicato è quello sintetico comparativo, con parametro il mq. di superficie lorda coperta che costituiscono l'unità immobiliare e dei locali accessori, opportunamente adeguata alle caratteristiche delle singole parti mediante coefficienti riduttivi; nel caso specifico ha utilizzato il 100% per i locali ad uso abitativo, il 25% per i terrazzi e balconi posti al P.T. e 1°, il 50% per i locali al piano seminterrato e accessori a comune con l'U.I. ad uso ristorazione posti sul resede comune. Tale criterio si basa sulle seguenti fasi: rilevazione di valori di mercato, sia mediante verifica dei valori medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, sia mediante ricerche di mercato effettuate presso agenzie immobiliari operanti in zona e di comparabili desunti da U.I. oggetto di recente compravendita poste nella stessa zona e successiva individuazione ed analisi delle variabili che influenzano il valore di mercato; infine comparazione dei beni presi a confronto con quello oggetto di valutazione, recentemente compravenduti o immessi sul mercato (Comparabili). Le caratteristiche da analizzare sono costituite da quelle intrinseche e da quelle estrinseche. Quelle intrinseche sono la posizione, lo stato di manutenzione, il livello delle finiture e degli impianti presenti, la classe energetica; quelle estrinseche sono la localizzazione, gli aspetti urbanistici dell'area, la destinazione d'uso, la presenza di servizi ed opere di urbanizzazione, ecc. Attraverso le tre fasi, (Analisi, Comparazione e Sintesi) si determina il più probabile valore di mercato del bene ossia quello che si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita. Tale valore sarà poi ridotto del 20% per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi. Nel caso specifico, Nella quantificazione del valore unitario ha tenuto conto degli aspetti negativi dovuti alle difficoltà di accesso e parcheggio, oltre alla presenza di impianti comuni con tutte le unità immobiliari che costituiscono l'intero edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Comune di Capannori, agenzie operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Comparabili desunti dalla Conservatoria dei RR.II. di Lucca

## 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	villa singola	362,25	0,00	452.812,50	452.812,50
				<b>452.812,50 €</b>	<b>452.812,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 452.812,50**

**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: **€ 90.562,50**

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: **€ 250,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 362.000,00**

data 22/03/2021

il tecnico incaricato  
MARIO PETROCCHI