



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

237/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banco BPM società per Azioni

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa Antonia Libera OLIVA

CUSTODE:
dott.ssa Paola DEL PRETE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

dott. geom. Alessandro CINELLI

CF: CNLLSN57T06E715M
con studio in LUCCA (LU) Via delle Tagliate III traversa I nr 30 San Marco
telefono: 0583467442
email: cinelligeometriassociati@gmail.com
PEC: alessandro.cinelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 237/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a CAPANNORI via di Piaggiori 186, frazione Segromigno in Monte per la quota di:

- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Complesso industriale, composto da un fabbricato principale , corredato da uffici,magazzini, spogliatoi e servizi, elevato ad un solo piano fuori terra ed in parte su due piani con modeste resedi esclusive poste sui lati nord est ed ovest. Incorporata all'interno del fabbricato si trova una cabina elettrica a servizio oltre che dell'immobile anche di altre utenze. L'accesso all'immobile, così come risulta dalle visure catastali, rimane pedonale nella parte prospiciente via di Piaggiori, in quanto il piazzale carrabile esistente,risulta intestato catastalmente a particelle e subalterni non pignorati. L'accesso al fabbricato mediante porta pedonale può avvenire anche mediante l'uso di una piccola strada di accesso posta sul lato sud del fabbricato a servizio anche di altre unità. Costruzione in parte in bozze e in parte in cls con tamponatura sia in laterizio, che in laterizio e vetri .Copertura in parte in Eternit, in parte in cotto ed in parte in pannelli sandwich. Approvvigionamento idrico mediante rete comunale.

Il sottoscritto esperto fa inoltre presente che una porzione del magazzino posto al piano primo lato nord, avente l'accesso solo attraverso l'immobile oggetto di perizia,risulta intestato a particella e subalterno non pignorati . Questa divisione non è presente di fatto nello stato dei luoghi , pertanto il futuro acquirente dovrà fare riferimento alle planimetrie catastali; Si porta a conoscenza, inoltre, che al piano terra alcune porte all'interno del fabbricato sono in comunicazione con locali che risultano intestati a particelle non pignorate così come sul lato nord le porte danno accesso all'esterno su particelle non coinvolte nella procedura. Anche in questo caso, il futuro acquirente dovrà fare riferimento alle planimetrie catastali depositate in atti. La recinzione e di conseguenza l'ampia resede posta sul prospetto prospiciente via di Piaggiori non fanno parte del fabbricato oggetto di perizia, in quanto realizzate su area distinta catastalmente su particelle non pignorate. Le modeste resedi in proprietà esclusiva sono quelle rappresentate nella planimetria catastale depositate in atti presso l'agenzia del territorio fabbricati di Lucca a cui si dovrà fare riferimento.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 129 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 10.675,70 Euro, indirizzo catastale: via di Piaggiori, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: beni distinti nel foglio 46 particelle 1916 da più parti-1031-117 salvose altri

Immobile costruito nel 1961.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 518.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 414.400,00
Data della valutazione:	05/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento, stipulata il 24/07/2021 a firma di UNEP tribunale Lucca ai nn. 2604 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale UNEP Tribunale Lucca.

Trascrizione del 11/08/2021 nn. 15064/11051

Ipoteca Volontaria, stipulata il 27/09/2017 a firma di Notaio G. Losito ai nn. 80282/28248 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di mutuo.

Iscrizione del 28/09/2017 nn. 14727/2238 I soggetti contro sono tutti Terzi datori di Ipoteca. Debitori non datori di ipoteca: calzaturificio Petrini srl con sede in Capannori c.f. 01844180461 Capitale € 900.000,00 Totale € 1.800.000,00 Durata anni 10

Verbale di pignoramento immobili, stipulata il 07/06/2022 a firma di ufficiale Giudiziario Lucca ai nn. 2411/2022 di repertorio, trascritta il 29/06/2022 a Lucca ai nn. 11823/8482, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario di Lucca.

Trascrizione del 29/06/2022 nn. 11823/8482 LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO SI RIFERISCE AI DIRITTI DI 2/9 SUL BENE OGGETTO DI PERIZIA. SONO PRESENTI ALTRI BENI PIGNORATI NON SOGGETTI A PROCEDURA

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

Ulteriori avvertenze:

1) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

2) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli uffici delle amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al punto "Sviluppo valutazione"

LIMITI ED ASSUNZIONI

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui appresso:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22/01/2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge.

Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari.

Non sono state effettuate 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) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate 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.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate 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.

Non sono state eseguite azioni di riconfinamento delle particelle relative alle resedi esclusive per verificarne la conformità catastale.

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

INOLTRE:

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile:

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A Capannori 22/07/1938 c.f. per la quota di 1/3 ;
Lucca il 04/06/1965 c.f. per la quota di 2/9; Lucca 08/09/1967 c.f.
per la quota di 2/9; Lucca il 08/03/196 per la quota di 2/9 il
bene pervenne per successione del marito e padre nato a Capannori il 15/10/1937
apertasi il 14/10/2015 (Den. 1445 vol. 9990 del 11/09/2020)

Accettazione tacita di eredità in forza di atto notarile pubblico del 27/09/2017 notaio Losito Giuseppe
rep. 80282/28248 a Capannori 22/07/1938 c.f. per la quota di 3/9 ;
Lucca il 04/06/1965 c.f. per la quota di 2/9; Lucca
08/09/1967 c.f. per la quota di 2/9; Lucca il 08/03/196 per la
quota di 2/9.

A per atto di compravendita notaio Ciociola del 27/01/1965 rep. 35602 da potere di
n. Capannori 28/06/1892; n. Eureka il 09/05/1927; n.
Eureka il 14/11/1928:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di Condono Edilizio. N. **701/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di
Interventi edilizi in assenza di titoli autorizzativi, presentata il 18/03/1986

Permesso a Costruire N. **481/1959**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Permesso a Costruire N. **442/1961**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

D.I.A. N. **D03/0257**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 03/04/2003 con il n.
19116 di protocollo

D.I.A. N. **D03/0776**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 27/09/2009 con il n. 53320
di protocollo

Autorizzazione N. **1277/884**, presentata il 15/08/1966

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di parete in cartongesso e apertura di porte tra il magazzino ed un vano adibito a ufficio

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

Sono state rilevate le seguenti difformità: Altezze su prospetto differenti a quanto riportato nelle tavole di sanatoria.

L'immobile risulta ..

Vedi punto 5 "Limiti e Assunzioni"

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAPANNORI VIA DI PIAGGIORI 186. FRAZIONE SEGROMIGNO IN MONTE

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a CAPANNORI via di Piaggiori 186, frazione Segromigno in Monte per la quota di:

- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Complesso industriale, composto da un fabbricato principale , corredato da uffici,magazzini, spogliatoi e servizi, elevato ad un solo piano fuori terra ed in parte su due piani con modeste resedi esclusive poste sui lati nord est ed ovest. Incorporata all'interno del fabbricato si trova una cabina elettrica a servizio oltre che dell'immobile anche di altre utenze. L'accesso all'immobile, così come risulta dalle visure catastali, rimane pedonale nella parte prospiciente via di Piaggiori, in quanto il piazzale carrabile esistente,risulta intestato catastalmente a particelle e subalterni non pignorati. L'accesso al fabbricato mediante porta pedonale può avvenire anche mediante l'uso di una piccola strada di accesso posta sul lato sud del fabbricato a servizio anche di altre unità. Costruzione in parte in bozze e in parte in cls con tamponatura sia in laterizio, che in laterizio e vetri .Copertura in parte in Eternit, in parte in cotto ed in parte in pannelli sandwich. Approvvigionamento idrico mediante rete comunale.

Il sottoscritto esperto fa inoltre presente che una porzione del magazzino posto al piano primo lato nord, avente l'accesso solo attraverso l'immobile oggetto di perizia,risulta intestato a particella e subalterno non pignorati . Questa divisione non è presente di fatto nello stato dei luoghi , pertanto il futuro acquirente dovrà fare riferimento alle planimetrie catastali; Si porta a conoscenza, inoltre, che al piano terra alcune porte all'interno del fabbricato sono in comunicazione con locali che risultano intestati a particelle non pignorate così come sul lato nord le porte danno accesso all'esterno su particelle non coinvolte nella procedura. Anche in questo caso, il futuro acquirente dovrà fare riferimento alle planimetrie catastali depositate in atti. La recinzione e di conseguenza l'ampia resede posta sul prospetto prospiciente via di Piaggiori non fanno parte del fabbricato oggetto di perizia, in quanto realizzate su area distinta catastalmente su particelle non pignorate. Le modeste resedi in proprietà esclusiva sono quelle rappresentate nella planimetria catastale depositate in atti presso l'agenzia del territorio fabbricati di Lucca a cui si dovrà fare riferimento.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 129 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 10.675,70 Euro, indirizzo catastale: via di Piaggiori, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: beni distinti nel foglio 46 particelle 1916 da più parti-1031-117 salvose altri

Immobile costruito nel 1961.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediale ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella piazza ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nell'area ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

completi ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

buoni ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto attiene il procedimento di stima il sottoscritto estimatore ha ritenuto opportuno applicare e mediare tra loro criteri di ricerca sia secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato con metodologia sintetica per confronto con coefficienti di merito sia applicando criteri di ricerca secondo l'aspetto economico del più probabile valore di surrogazione con metodologia di valore di costo dimezzato; tale procedimento ha prodotto un valore che è stato espresso in perizia.

Uffici

mq 300 circa a € 500/mq = € 150.000,00

Magazzino

mq 800 circa a € 300/mq = € 240.000,00

Magazzino Piano Interrato

mq 65 circa a € 200/mq = € 13.000,00

Laboratorio

mq 790 circa a € 400/mq = € 316.000,00

Servizi

mq 76 circa a € 250/mq = € 19.000,00

Resede

mq 138 circa a € 20/mq = € 2.760,00

Totale € 740.000,00 (arrotondato)

Il sottoscritto esperto, in considerazione che l'immobile come è stato pignorato e come risulta dagli atti catastali, non ha nè un accesso diretto carrabile, ma solo pedonale, nè un'area di pertinenza congrua alle dimensioni e alla destinazione, considerando anche che, una parte del magazzino posto al piano primo con l'accesso diretto dall'immobile oggetto di valutazione è catastalmente intestata a particella non coinvolta nella procedura, applicherà un coefficiente correttivo negativo del 30% al valore come sopra determinato.

€ 740.000,00 - 30% = 518.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **518.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 518.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 518.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzia Immobiliare Saturno (Segromigno in Monte), osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	0,00	0,00	518.000,00	518.000,00

518.000,00 €

518.000,00 €

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: €. 518.000,00

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: €. 103.600,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 414.400,00

data 05/02/2023

il tecnico incaricato
dott. geom. Alessandro CINELLI