



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

46/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. ANTONIA OLIVA LIBERA

CUSTODE:

I.V.G. LUCCA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/08/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GEOMETRA NICOLA MESCHI

CF: MSCNCL75L24E715M

con studio in PORCARI (LU) via 1° Maggio, 1/A

telefono: 0583299947

fax: 0583299947

email: nicola.meschi@tin.it

PEC: nicola.meschi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2021

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

A appartamento a CAPANNORI Via Carlo Del Prete 51, frazione Marlia, della superficie commerciale di **155,50** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

FABBRICATO UNIFAMILIARE, disposto ad un solo piano fuori terra, composto da Ingresso, Ufficio, Cucina, soggiorno, tre camere disimpegno e bagno, oltre due ripostigli con accesso dall'esterno e resede esclusiva.

L'unità Immobiliare è sprovvista di Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)/ Attestato di certificazione energetica (A.C.E.).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt. 2,97. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 52 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 mq, rendita 597,54 Euro, indirizzo catastale: via Carlo Del Prete, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inerimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Canaletta demaniale denominata "Fossa nuova" a nord, particella 53 ad ovest, particella 1297 a sud, salvo se altri o meglio di fatto.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, . Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	155,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 85.167,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.134,00
Data della valutazione:	17/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal [REDACTED] dalla compagna [REDACTED], oltre alla madre e dalle sorelle, della stessa, come da verbale redatto dal custode in data 27/01/2022.

Si precisa che il Sig. [REDACTED] risulta proprietario ed il Sig. [REDACTED] titolare del diritto di abitazione vita natural durante

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 25/07/2001 a firma di Not. Giampiero Piva ai nn. 44815 di repertorio, iscritta il 02/08/2001 a Lucca ai nn. 12108/2119, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 15

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/09/2015 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 8016 di repertorio, iscritta il 29/02/2016 a Lucca ai nn. 2942/409, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di separazione personale.

Importo ipoteca: 30.000,00.

Importo capitale: 19.825,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/01/2021 a firma di Tribunale di Lucca - UNEP ai nn. 102 di repertorio, trascritta il 04/03/2021 a Lucca ai nn. 3689/2677, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale - Riduzione disposizione testamentaria, stipulata il 16/02/2015 a firma di Tribunale di Lucca , trascritta il 16/03/2015 a Lucca ai nn. 3181/2436, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

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:

La denuncia di successione della [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] alla data odierna non risulta ancora trascritta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Verbale di Pubblicazione Testamento Olografo (dal 28/02/2014), con atto stipulato il 07/04/2014 a firma di Notaio Giampiero Piva ai nn. 63408 di repertorio, registrato il 09/04/2014 a Lucca ai nn. 2468 serie 1T, trascritto il 14/04/2014 a Lucca ai nn. 3469.

La denuncia di successione della [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] alla data odierna non risulta ancora trascritta.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 28/02/2014)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **737/64**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato per civile abitazione, presentata il 02/12/1964 con il n. 19165 di protocollo, rilasciata il 20/12/1964, agibilità del 27/09/1965

Domanda di condono Edilizio N. **6202**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere realizzate in difformità alla licenza edilizia originaria e opere realizzate in assenza di titolo edilizio. Pratica non ancora rilasciata, in corso di definizione, carente di documentazione, DA INTEGRARE.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

GRUPPO PER AUDIT

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risulta presentata domanda di Condono Edilizio, nella quale al suo interno risultano presenti solo i modelli di condono e le ricevute di pagamento dell'oblazione, oltre alla richiesta di integrazione del 18/12/1996. Detta integrazione non risulta alla data odierna pervenuta al Comune di Capannori. Si precisa che detto condono deve essere ancora integrato/ultimato, per avere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria. Costatato quanto sopra il sottoscritto deve rilevare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto; Così come risulta non determinabile la quantificazione dei costi/oneri necessari per l'eliminazione/sanabilità delle eventuali difformità, essendo di carattere discrezionale e di peculiare competenza degli uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali ricadenti sul bene immobile. In mancanza di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio per la formulazione di una adeguata istruttoria da parte degli stessi, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, sono da ritenersi formulati in termini orientativi. Specificato quanto sopra, si precisa che ciò è stato considerato nell'attribuzione del valore del "prezzo-medio monoparametrico" indicato per lo sviluppo della valutazione di stima.

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

Costi di regolarizzazione:

- Non determinabile, senza integrazione pratica di condono

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6/12 Mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di ampliamento lato nord (immobile oggetto di condono), e diversa distribuzione spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione pratica DOCFA: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La denuncia di successione della [REDAZIONE] nata a [REDAZIONE] il [REDAZIONE] e deceduta il [REDAZIONE] alla data odierna non risulta ancora trascritta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione Successione di [REDAZIONE] €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



appartamento a CAPANNORI Via Carlo Del Prete 51, frazione Marlia, della superficie commerciale di **155,50** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

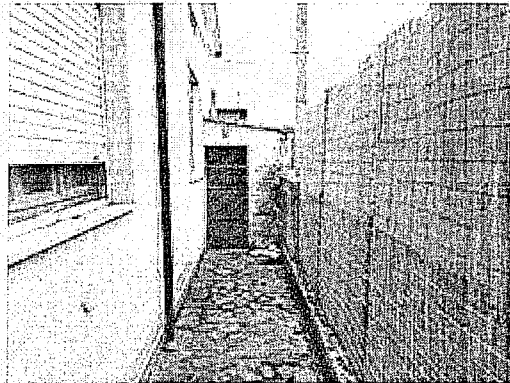
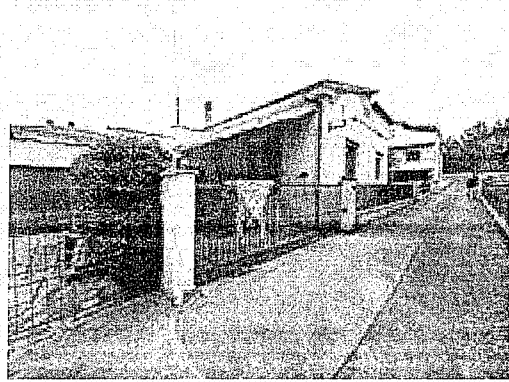
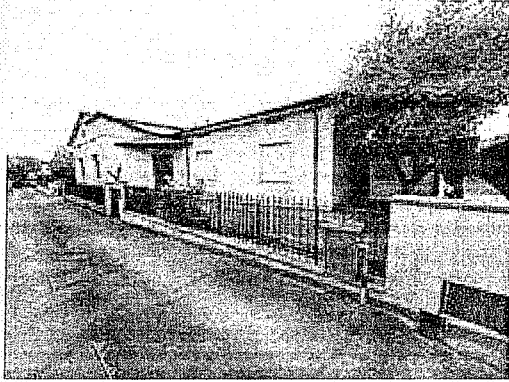
FABBRICATO UNIFAMILIARE, disposto ad un solo piano fuori terra, composto da Ingresso, Ufficio, Cucina, soggiorno, tre camere disimpegno e bagno, oltre due ripostigli con accesso dall'esterno e resede esclusiva.

L'unità Immobiliare è sprovvista di Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)/ Attestato di certificazione energetica (A.C.E.).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt. 2,97. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 52 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 mq, rendita 597,54 Euro, indirizzo catastale: via Carlo Del Prete, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inerimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Canaletta demaniale denominata "Fossa nuova" a nord, particella 53 ad ovest, particella 1297 a sud, salvo se altri o meglio di fatto.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, . Immobile costruito nel 1965.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

☆☆☆

esposizione:

☆☆☆

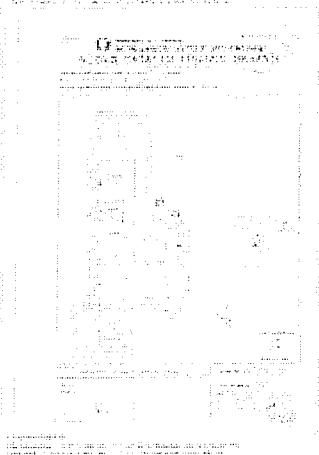
luminosità:

☆☆☆

panoramicità:

☆☆☆

Abitazione	137,00	x	100 %	=	137,00
ripostigli esterni	37,00	x	50 %	=	18,50
Totale:	174,00				155,50

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I.

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che nell'attribuzione del valore del "prezzo-medio monoparametrico" indicato per lo sviluppo della valutazione di stima, si è tenuto conto della domanda di condono ancora da integrare e definire, nella quale al suo interno risultano presenti solo i modelli di condono e le ricevute di pagamento dell'oblazione, oltre alla richiesta di integrazione del 18/12/1996.

Il valore di Mercato dell'intero immobile risulta di €202.150,00, il valore del diritto di abitazione a Favore del [REDACTED] € di € 111.182,50, il valore della proprietà del [REDACTED] (gravata dal diritto di abitazione) è di €90.967,50.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 155,50 x 1.300,00 = 202.150,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 202.150,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 90.967,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Capannori, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

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	155,50	0,00	202.150,00	90.967,50
				202.150,00 €	90.967,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 85.167,50**

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: **€ 17.033,50**

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: **€ 68.134,00**

data 17/08/2022

il tecnico incaricato
GEOMETRA NICOLA MESCHI