



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

137/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BNP PARIBAS LEASING SOLUTION SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dottoressa Alberta Libera Oliva

CUSTODE:
IVG Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Lino Dini

CF:DNILNI65H10E715W
con studio in CAPANNORI (LU) via per vorno 4 Guamo
telefono: 3356618627
email: linodini@alice.it
PEC: dini.lino@pec.architettilucca.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 137/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a CAPANNORI via di Piaggiori 291 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si arriva alle due unità immobiliari dalla via di Piaggiori dove si giunge ad un'ampio spazio di resede comune a più proprietari. Si tratta di mappali comunicanti tra loro attraverso una scala utilizzata anche da altri soggetti (figli del proprietario non interessati dalla procedura). Al piano terra vi sono tre ampi vani per uffici, un bagno e un ripostiglio (h 2,76 ca). Queste stanze, in parte divise da mobilia, sono utilizzate come esposizione di calzature. Le finiture sono di buon livello con intonaci a civile, infissi in legno, pavimenti in monocottura/gres. Al piano inferiore troviamo un vano per taverna con cucina e camino, un bagno con antibagno, una piscina chiusa da vetrate, centrali termiche e resede esclusiva esterna (h 2,78 - 3,00 ca). Anche qui troviamo le stesse finiture

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e cantina. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 1123 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 2.509,98 Euro, indirizzo catastale: via di Piaggiori 291, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 35 particella 1123 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 183 mq, rendita 869,51 Euro, indirizzo catastale: via di Piaggiori 291 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1955.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 438.558,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 350.846,40
Data della valutazione:	24/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura fanno parte di un più ampio comparto. Esse sono adiacenti con altre proprietà di tipo familiare non oggetto dell'esecuzione immobiliare. Le parti a comune, tra ciò che viene venduto e il restante, si estendono anche alle diramazioni delle utenze interne: luce, gas, acqua.

Particolare attenzione va posta sul fatto che le proprietà hanno un unico ingresso carrabile da via di

Piaggiori e le superfici esterne sono utilizzate come percorsi/parcheggi. A questo proposito si allega l'elaborato planimetrico presente con l'elenco dei subalterni.

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 03/03/2010 ai nn. 3760/750 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/12/2015 ai nn. 15841/2278 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 300.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/06/2016 ai nn. 8461/1246 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 280.000,00.

Importo capitale: 140.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/06/2022 ai nn. 11108/7969 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 di compravendita, con atto stipulato il 19/03/1996 a firma di Not Barsanti Massimo ai nn. 53003 di repertorio, trascritto il 22/03/1996 a Lucca ai nn. 3650/2716.

Il titolo è riferito solamente a CAPANNORI fabbricati: F 35 Mapp 1123 sub 4 e sub 5; F 35 Mapp 215 sub 6 e 7; F 35 Mapp 215 sub 9 graffato al Mapp 1123 sub 11

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- 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;
- 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 residuati bellici; - 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 e la loro autonomia rispetto all'unità confinante;
- 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. n° 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 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 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 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 e nel proseguo descritti, 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 esposte nel proseguo nonché 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, oneri, 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.

- delle superfici dei locali in rapporto alla superficie apribile e illuminante degli stessi anche in relazione a quanto disposto dalla nota Dipartimento Prevenzione Prot. 9.738 del 25 gennaio 2017 riportante le direttive ed i criteri interpretativi in ordine all'applicazione dell'art. 141 comma 5 della L.R. Toscana 10 novembre 2014 n° 65;

- delle disposizioni di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

- Potrebbe risultare necessario produrre il certificato di idoneità statica ai sensi del comma comma 5 dell'articolo 182 della Legge Regionale Toscana n° 65/2014. Il reperimento del certificato di abitabilità dei locali, potrebbe comportare la necessità di eseguire opere edilizie e/o di adeguamento degli impianti tecnologici presenti. Il sottoscritto Consulente sottolinea che, tutti i costi necessari sia per l'ottenimento degli eventuali Accertamenti di Conformità sopra indicati (unitamente all'eventuale adeguamento delle opere alle disposizioni di Legge a questo preordinate), sia per la rimessa in pristino dei luoghi, sia per l'ottenimento del certificato di abitabilità dei locali, sono e rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e che di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **24/1955**, per lavori di Costruzione di fabbricato, presentata il 11/03/1955.

Successivo ampliamento con Licenza Edilizia n 103 del 1961

Art. 26 L 47/85 N. **Comunicazione opere interne**, presentata il 07/11/1992

Domanda di condono edilizio N. **2302 e 2303**, per lavori di Opere eseguite in difformità rispetto alla LE 103/61, presentata il 23/12/1994

Concessione Edilizia N. **1305** e successive varianti, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Ristrutturazione di fabbricato artigianale con cambio di destinazione da attività calzaturiera a magazzino relativamente al piano terra e residenziale al piano primo con creazione di un'unità imm nei limiti di 400 mc, ristrutturazione di tettoia, rilasciata il 13/12/1997.

Variante alla CE rilasciata il 18/11/1998 - A seguito della mancata ultimazione dei lavori è stata rilasciata CE n C00/0253 in data 14/12/2001 per completamento lavori e variati

Pemesso di Costruire N. **C04/0345** e successive varianti, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Concessione a completamento lavori C00/0253 con modifiche, rilasciata il 20/10/2005

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente l'immobile ricade in zona art 20 S - Aree a prevalente destinazione residenziale - Saturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambiti edificati di recente formazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità interne e esterne
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Attestazione di conformità in sanatoria/rimesse in pristino

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche edilizie: €.7.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: interne e esterne
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- : €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CAPANNORI VIA DI PIAGGIORI 291

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a CAPANNORI via di Piaggiori 291 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

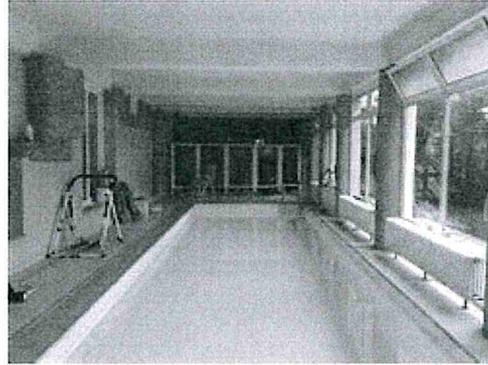
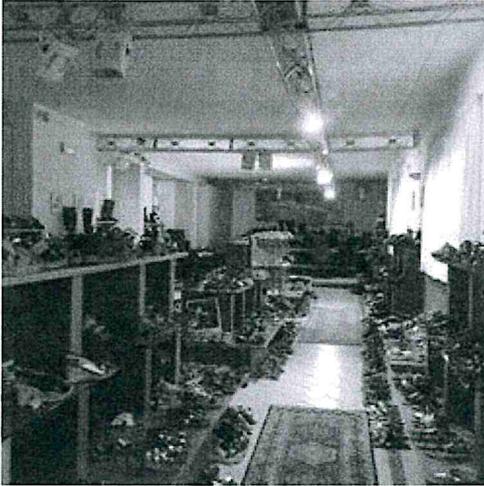
Si arriva alle due unità immobiliari dalla via di Piaggiori dove si giunge ad un'ampio spazio di resede comune a più proprietari. Si tratta di mappali comunicanti tra loro attraverso una scala utilizzata anche da altri soggetti (figli del proprietario non interessati dalla procedura). Al piano terra vi sono tre ampi vani per uffici, un bagno e un ripostiglio (h 2,76 ca). Queste stanze, in parte divise da mobilia, sono utilizzate come esposizione di calzature. Le finiture sono di buon livello con intonaci a civile, infissi in legno, pavimenti in monocottura/gres. Al piano inferiore troviamo un vano per taverna con cucina e camino, un bagno con antibagno, una piscina chiusa da vetrate, centrali

termiche e resede esclusiva esterna (h 2,78 - 3,00 ca). Anche qui troviamo le stesse finiture

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e cantina. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 1123 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 2.509,98 Euro, indirizzo catastale: via di Piaggiori 291, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 35 particella 1123 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 183 mq, rendita 869,51 Euro, indirizzo catastale: via di Piaggiori 291 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1955.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Colline lucchesi, centri storici Lucca, Montecarlo, Garfagnana). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Colline lucchesi, centri storici.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 3-5 km

nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

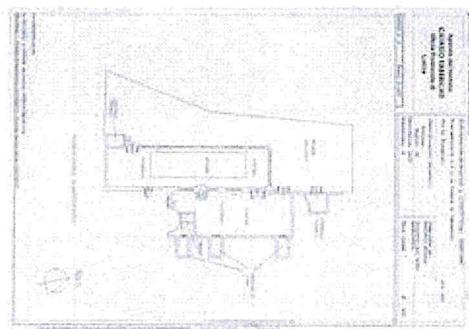
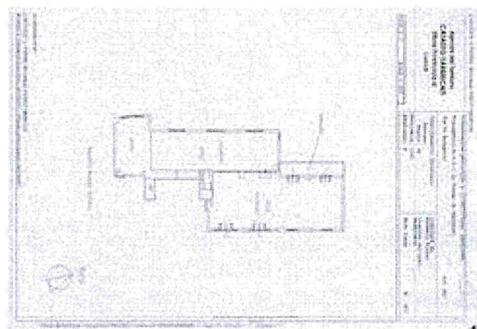
Non è stato ritrovato il certificato di attestazione energetica

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valori OMI adattati allo stato di conservazione

PIANO TERRA

Uffici mq ca 220 x € 1.200,00 = € 264.000,00

Bagno e ripostigli mq ca 8,40 x € 1.200/2 = € 5.040,00

Terrazzo mq ca 33,92 x € 1.200/3 = € 13.568,00

PIANO CANTINA

Taverna con cucina e camino mq ca 64,80 x € 800,00 = € 51.840,00

Zona piscina e resede mq ca 108,00 x € 1.000,00 = € 108.000,00

Bagno mq 5 x € 800,00/2 = € 2.000,00
Centrali termiche ca mq 9,04 x € 800,00/3 = 2.410,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **446.858,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 446.858,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 446.858,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	0,00	0,00	446.858,00	446.858,00
				446.858,00 €	446.858,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 438.558,00**

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: **€. 87.711,60**

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: **€. 350.846,40**

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 137/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAPANNORI via di Piaggiori 285 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Comparto composto da un insieme di vani destinati a piccola attività manifatturiere, esposizione e uffici al piano terra oltre abitazione al piano primo. Per quanto riguarda il C/3, dall'angolo nord-ovest del fabbricato si accede prima a una sala d'aspetto (h 3,02) poi a due stanze per ufficio (h 2,80-2,93), piccoli bagni e centrali termiche con accesso dall'esterno. Una di queste conduce ad un'altra stanza di dimensioni maggiori usata come esposizione calzature (h 3,20). Da qui procedendo si raggiungono altri tre locali da sgombero-magazzino. Stato di conservazione buono tranne bagni e ripostigli, intonaco a civile infissi in metallo e legno, pavimenti in cotto/monocottura.

Per quanto riguarda l'abitazione A/2 troviamo l'accesso che verso est mediante alcuni gradini conduce a due stanze (h 2,85) ben tenute usate come ufficio di rappresentanza. Usando la scala nella direzione opposta si raggiunge il piano primo occupata da un grande soggiorno con camino centrale (H 2,97), angolo cottura e ripostiglio. Mediante disimpegno verso ovest tre stanze camera da letto studio e tre bagni. Da uno di questi vani si raggiunge una terrazza con a disposizione una dependance composta da due stanze e un bagno. Dalla stessa terrazza, che ha anche un piccolo forno esterno) si arriva salendo una rampa ad un'altra terrazza più piccola e ad un'altro vano usato come camera con proprio bagno. Le parti in legno della dependance e del vano più alto hanno la prescrizione del consolidamento. L'abitazione ha anche una resede esclusiva che corre sul lato sud e si allarga verso est e nord.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 215 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 6, consistenza 305 mq, indirizzo catastale: via di Piaggiori 287, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 35 particella 215 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 19 vani, rendita 2.252,01 Euro, indirizzo catastale: via di Piaggiori 285, piano: T e 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 273.538,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 218.830,40
Data della valutazione:	24/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Casa di residenza del sig

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 03/03/2010 ai nn. 3760/750 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/12/2015 ai nn. 15841/2278 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 300.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/06/2016 ai nn. 8461/1246 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 280.000,00.

Importo capitale: 140.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/06/2022 ai nn. 11108/7969 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 di compravendita, con atto stipulato il 19/03/1996 a firma di Not Barsanti Massimo ai nn. 53003 di repertorio, trascritto il 22/03/1996 a Lucca ai nn. 3650/2716.

Il titolo è riferito solamente a CAPANNORI fabbricati: F 35 Mapp 1123 sub 4 e sub 5; F 35 Mapp 215 sub 6 e 7; F 35 Mapp 215 sub 9 graffato al Mapp 1123 sub 11

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- 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;
- 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, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia e la loro autonomia rispetto all'unità confinante;
- 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. n° 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 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 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 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 e nel proseguo descritti, 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 esposte nel proseguo nonché 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, oneri, 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.

- delle superfici dei locali in rapporto alla superficie apribile e illuminante degli stessi anche in relazione a quanto disposto dalla nota Dipartimento Prevenzione Prot. 9.738 del 25 gennaio 2017 riportante le direttive ed i criteri interpretativi in ordine all'applicazione dell'art. 141 comma 5 della L.R. Toscana 10 novembre 2014 n° 65;

- delle disposizioni di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

- Potrebbe risultare necessario produrre il certificato di idoneità statica ai sensi del comma comma 5 dell'articolo 182 della Legge Regionale Toscana n° 65/2014. Il reperimento del certificato di abitabilità dei locali, potrebbe comportare la necessità di eseguire opere edilizie e/o di adeguamento degli impianti tecnologici presenti. Il sottoscritto Consulente sottolinea che, tutti i costi necessari sia per l'ottenimento degli eventuali Accertamenti di Conformità sopra indicati (unitamente all'eventuale adeguamento delle opere alle disposizioni di Legge a questo preordinate), sia per la rimessa in pristino dei luoghi, sia per l'ottenimento del certificato di abitabilità dei locali, sono e rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e che di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **24**, per lavori di Costruzione del fabbricato, rilasciata il 11/03/1955

Licenza Edilizia N. **103**, per lavori di Ampliamento di fabbricato

N. **8631** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di fabbricato, rilasciata il 20/04/1994.

Variante rilasciata 02/03/1995

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **1153** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne a una civile abitazione rispetto alla CE 4763/88; realizzazione terrazza al P" con costruzione sulla stessa di manufatti prefabbricati; opere di recinzione, sistemazione esterna, rilasciata il 09/11/2000

Denuncia di Inizio Attività N. **1142** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Straordinaria Manutenzione porzione piano terra di locali uso agenzia rappresentanza calzature

Concessione edilizia N. **C99/0474** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** ,

per lavori di Ristrutturazione di manufatti con destinazione ripostiglio oggetto di Condono Edilizio .
Variante n. C01/0323V del 22/09/2002

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente l'immobile ricade in zona art 20 S - Aree a prevalente destinazione residenziale - Saturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambiti edificati di recente formazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità interne
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Attestazione di conformità, rimesse in pristino
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- : € 8.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità interne
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- : € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CAPANNORI VIA DI PIAGGIORI 285

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAPANNORI via di Piaggiori 285 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

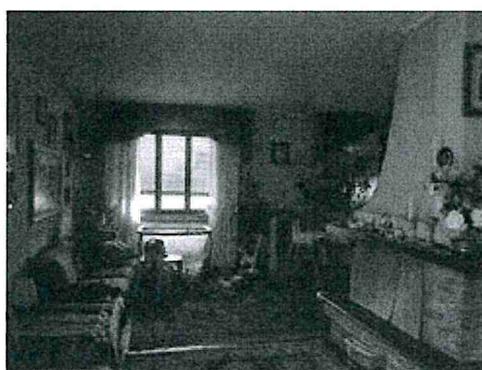
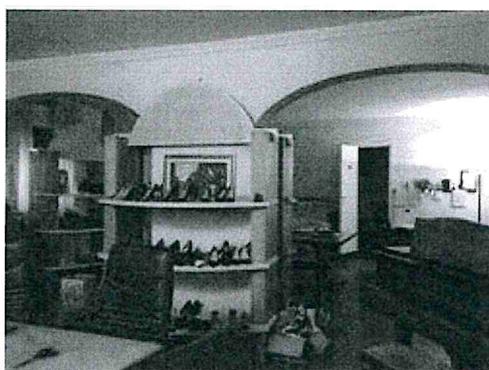
Comparto composto da un insieme di vani destinati a piccola attività manifatturiere, esposizione e uffici al piano terra oltre abitazione al piano primo. Per quanto riguarda il C/3, dall'angolo nord-ovest del fabbricato si accede prima a una sala d'aspetto (h 3,02) poi a due stanze per ufficio (h 2,80-2,93), piccoli bagni e centrali termiche con accesso dall'esterno. Una di queste conduce ad un'altra stanza di dimensioni maggiori usata come esposizione calzature (h 3,20). Da qui procedendo si raggiungono altri tre locali da sgombero-magazzino. Stato di conservazione buono tranne bagni e ripostigli, intonaco a civile infissi in metallo e legno, pavimenti in cotto/monocottura.

Per quanto riguarda l'abitazione A/2 troviamo l'accesso che verso est mediante alcuni gradini conduce a due stanze (h 2,85) ben tenute usate come ufficio di rappresentanza. Usando la scala nella

direzione opposta si raggiunge il piano primo occupata da un grande soggiorno con camino centrale (H 2,97), angolo cottura e ripostiglio. Mediante disimpegno verso ovest tre stanze camera da letto studio e tre bagni. Da uno di questi vani si raggiunge una terrazza con a disposizione una dependance composta da due stanze e un bagno. Dalla stessa terrazza, che ha anche un piccolo forno esterno) si arriva salendo una rampa ad un'altra terrazza più piccola e ad un'altro vano usato come camera con proprio bagno. Le parti in legno della dependance e del vano più alto hanno la prescrizione del consolidamento. L'abitazione ha anche una resede esclusiva che corre sul lato sud e si allarga verso est e nord.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 215 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 6, consistenza 305 mq, indirizzo catastale: via di Piaggiori 287, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 35 particella 215 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 19 vani, rendita 2.252,01 Euro, indirizzo catastale: via di Piaggiori 285, piano: T e 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***



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 (i più importanti centri limitrofi sono Colline lucchesi, centri storici Lucca, Montecarlo, Garfagnana). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★☆☆

esposizione:

nella media ★★★★★★☆☆

luminosità:

al di sopra della ★★★★★★☆☆

panoramicità:	media	☆☆☆☆☆
	al di sopra della	☆☆☆☆☆
	media	
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

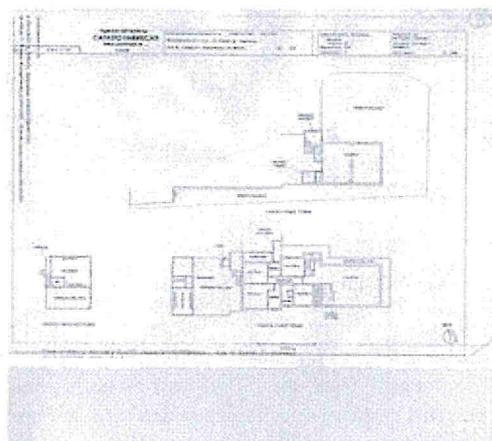
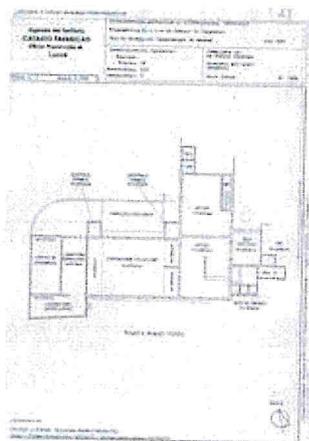
NON è stato reperito il certificato di attestazione energetica

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valori OMI adattati allo stato di conservazione

ABITAZIONE A/2

Piano terra ufficio esposizione ca mq 35 x 1.200,00 = € 42.000,00

Centrale termica mq 3,36 x € 1.200/3 = € 1.344,00

Piano primo abitazione ca mq 92 x 1.300,00 = € 119.600,00

Dependance esterne ca mq (18,20 + 16,56) x 1.300,00/2 = € 22.594,00

LABORATORIO C/3

Uffici/sale d'attesa/esposizione ca mq 120 x € 600,00 = € 72.000,00

Sgombero/gagni/ripostigli ca mq 85 x € 300,00 = € 25.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **283.038,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 283.038,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 283.038,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	283.038,00	283.038,00
				283.038,00 €	283.038,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 273.538,00**

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: **€. 54.707,60**

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: **€. 218.830,40**

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 137/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a CAPANNORI via di Piaggiori, frazione Segromigno in Monte per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage interrato realizzato in cemento armato cui si accede da rampa di forma pseudocircolare. Prende luce, oltre che dall'apertura di ingresso anche da una serie di bocche di lupo. Al garage è collegata una cantina ricovero. Tutto con h 2,40. Dal garage tramite un corridoio si arriva al disimpegno delle abitazioni.

Nel complesso ben tenuto con pavimento in cemento/resina, infissi in metallo e pareti in ca.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 215 e 1123 sub. 9 e 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 351 mq, rendita 797,62 Euro, indirizzo catastale: via di Piaggiori, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 288.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 230.400,00
Data della valutazione:	24/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Garage interrato utilizzato oltre che come stazionamento di autovetture anche come deposito/ripostiglio

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 03/03/2010 ai nn. 3760/750 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/12/2015 ai nn. 15841/2278 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 300.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/06/2016 ai nn. 8461/1246 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 280.000,00.

Importo capitale: 140.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/06/2022 ai nn. 11108/7969 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 di compravendita, con atto stipulato il 19/03/1996 a firma di Not Barsanti Massimo ai nn. 53003 di repertorio, trascritto il 22/03/1996 a Lucca ai nn. 3650/2716.

Il titolo è riferito solamente a CAPANNORI fabbricati: F 35 Mapp 1123 sub 4 e sub 5; F 35 Mapp 215 sub 6 e 7; F 35 Mapp 215 sub 9 graffato al Mapp 1123 sub 11

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Completamento lavori di cui alla CE 263/1999 avente per oggetto la Realizzazione garage interrato a servizio di fabbricato destinato a magazzino, uffici, abitazione oggetto di ristrutturazione come da CE 1305/97* N. C02/0318, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 22/03/2003.

* con modifiche al garage interrato, alla rampa di accesso e alla sistemazione esterna

DIA N. 43180/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di cantina a servizio di una civile abitazione.

Ampliamento del volume precedentemente licenziato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Struttura in cemento armato; in entrambe le licenze è presente il collaudo/relazione fine lavori

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- 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;
- 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, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia e la loro autonomia rispetto all'unità confinante;
- 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. n° 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 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 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 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 e nel proseguo descritti, 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 esposte nel proseguo nonché 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, oneri, 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.

- delle superfici dei locali in rapporto alla superficie apribile e illuminante degli stessi anche in relazione a quanto disposto dalla nota Dipartimento Prevenzione Prot. 9.738 del 25 gennaio 2017 riportante le direttive ed i criteri interpretativi in ordine all'applicazione dell'art. 141 comma 5 della L.R. Toscana 10 novembre 2014 n° 65;

- delle disposizioni di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

- Potrebbe risultare necessario produrre il certificato di idoneità statica ai sensi del comma comma 5 dell'articolo 182 della Legge Regionale Toscana n° 65/2014. Il reperimento del certificato di abitabilità dei locali, potrebbe comportare la necessità di eseguire opere edilizie e/o di adeguamento degli impianti tecnologici presenti. Il sottoscritto Consulente sottolinea che, tutti i costi necessari sia per l'ottenimento degli eventuali Accertamenti di Conformità sopra indicati (unitamente all'eventuale adeguamento delle opere alle disposizioni di Legge a questo preordinate), sia per la rimessa in pristino dei luoghi, sia per l'ottenimento del certificato di abitabilità dei locali, sono e rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e che di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAPANNORI VIA DI PIAGGIORI, FRAZIONE SEGROMIGNO IN MONTE

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

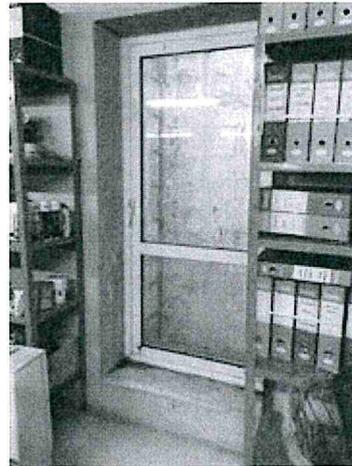
posto auto a CAPANNORI via di Piaggiori, frazione Segromigno in Monte per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage interrato realizzato in cemento armato cui si accede da rampa di forma pseudocircolare. Prende luce, oltre che dall'apertura di ingresso anche da una serie di bocche di lupo. Al garage è collegata una cantina ricovero. Tutto con h 2,40. Dal garage tramite un corridoio si arriva al disimpegno delle abitazioni.

Nel complesso ben tenuto con pavimento in cemento/resina, infissi in metallo e pareti in ca.

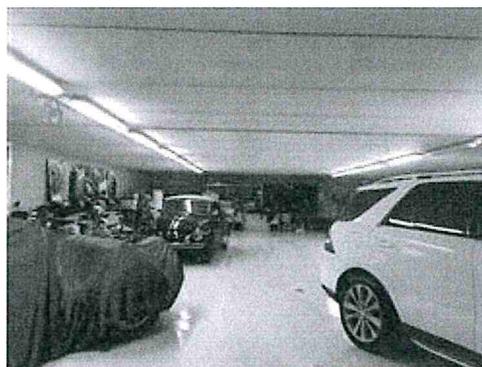
Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 215 e 1123 sub. 9 e 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 351 mq, rendita 797,62 Euro, indirizzo catastale: via di Piaggiori, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***



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 (i più importanti centri limitrofi sono Colline lucchesi, centri storici Lucca, Montecarlo, Garfagnana). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Colline lucchesi, centri storici.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★

servizi:

al di sopra della media ★★★★★★★★

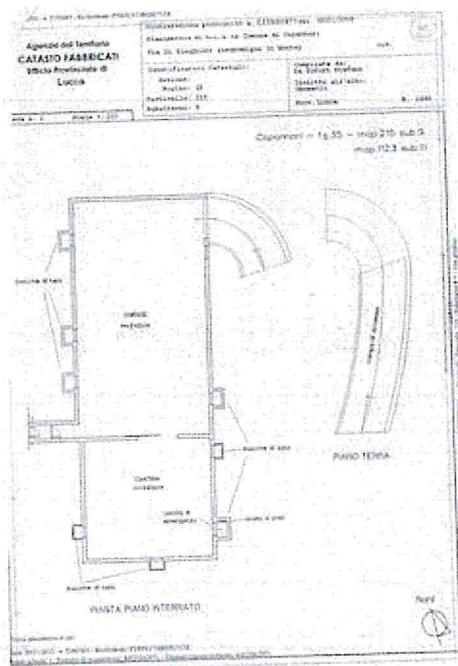
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Due vani per complessivi ca 30 mt di lunghezza e 12 di larghezza
ca mq 360 x € 800,00 = € 288.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **288.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 288.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 288.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	posto auto	0,00	0,00	288.000,00	288.000,00
				288.000,00 €	288.000,00 €

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: **€. 288.000,00**

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: **€. 57.600,00**

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: **€. 230.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 137/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a LUCCA, frazione Brancoleria - Piaggione per la quota di 2/9 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***) Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 3000, reddito agrario 1,32 €, reddito dominicale 1,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 10175, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 21,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 1900, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 464 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 4000, reddito agrario 1,17 €, reddito dominicale 1,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 5790, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 2,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 6350, reddito agrario 1,64 €, reddito dominicale 3,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe fabbr. diruto, superficie 0
- foglio 11 particella 845 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 5163, reddito agrario 1,60 €, reddito dominicale 12,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 540, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 1,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 5.866,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.693,33
Data della valutazione:	24/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Serie di mappali catasto terreni posti a circa 15 km da Lucca direzione Media Valle - Garfagnana

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:

pignoramento, stipulata il 17/06/2022 ai nn. 11108/7969 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

Per quanto riguarda gli altri comproprietari si segnalano, nella successione dei passaggi di proprietà precedenti, le seguenti problematiche.

Nella nota della successione di _____ deceduto nel 1981 non compaiono i beni descritti, ma il passaggio risulta solo catastale.

I signori _____ e _____ hanno accettato con beneficio di inventario l'eredità di Dino Rocchi deceduto nel 2014 e che la nota della successione trascritta in data 21/10/2014 non riporta i beni oggetto.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di decreto trasferimento immobili, con atto stipulato il 11/12/1990 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 3010 di repertorio, trascritto il 18/12/1990 a Lucca ai nn. 17592/12797.

Il titolo è riferito solamente a LUCCA terreni: F 11 Mapp 66, 67, 69, 464, 71, 72, 68, 845, 70

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di volture - intestazione non adeguata
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- : € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LUCCA, FRAZIONE BRANCOLERIA - PIAGGIONE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a LUCCA, frazione Brancoleria - Piaggione per la quota di 2/9 di piena proprietà
(***** DATO OSCURATO *****) Identificazione catastale:

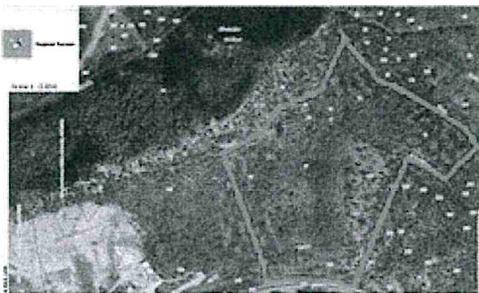
- foglio 11 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 3000, reddito agrario 1,32 €, reddito dominicale 1,32 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
- foglio 11 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 10175, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 21,24 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
- foglio 11 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 1900, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
- foglio 11 particella 464 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 4000, reddito agrario 1,17 €, reddito dominicale 1,17 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
- foglio 11 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 5790, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 2,09 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

- foglio 11 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 6350, reddito agrario 1,64 €, reddito dominicale 3,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe fabbr diruto, superficie 0
- foglio 11 particella 845 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 5163, reddito agrario 1,60 €, reddito dominicale 12,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 540, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 1,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lucca, Capannori). Il traffico nella zona è locale.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

Totale:	0,00	0,00
----------------	-------------	-------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ca 39.000 mq di terreni incolti e boschivi loc "Alle Pianacce" ad una distanza di ca 15 km da Lucca in direzione Media Valle - Garfagnana

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 30.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.666,67

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	30.000,00	6.666,67
				30.000,00 €	6.666,67 €

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: € 5.866,67

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: **€ 1.173,33**

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: € 4.693,33

data 24/04/2023

il tecnico incaricato
Lino Dini

