



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 322/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

JULIET S.P.A.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa ANTONIA LIBERA OLIVA

CUSTODE:

AVV. MICHELE GIORGETTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**LUCA DINI**

CF:DNILCU67D06E715Y

con studio in CAPANNORI (LU) Via di Vorno n. 9/A4

telefono: 0583493004

email: info@dinienieri.it

PEC: luca.dini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 322/2019

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a PIEVE FOSCIANA LOC. CIPRESSI 51/4, frazione PONTECOSI, della superficie commerciale di **153,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di porzione i fabbricato da terra a tetto, posto in Comune di Pieve Fosciana, frazione di Pontecosi, località Cipressi n. 51. Vi si accede da ingresso e vano scala comune direttamente dalla via Provinciale e dalla resede esclusiva.

Si compone al piano terra (in parte seminterrato) da due locali ad uso cantina/ripostiglio, conadiciente garage da cui si accede da ampio portone. Al piano primo, da ingresso, loggiato, ripostiglio, camera ed ampio vano adibito a cucina e soggiorno, Tramite scale si accede al piano secondo che si compone di due camere, una stanza pluriuso ed un piccolo bagno. Il tutto corredato da resede esclusiva posta sui tre lati. Inoltre è corredato da resede e vano scale a comune con l'altra u.i che compone il fabbricato.

La resede ed il vano scala vano scala, sono rappresentati dalla particella 4368 sub. 7 (bene comune non censibile resede e vano scala comuni ai sub. 5 e sub. 8).

Trattasi di vecchio fabbricato, in normali condizioni di uso e manutenzione con muratura portante perimetrale in pietra e solai in travi e travicelli di legno. Al piano terra i locali adibiti a cantina e garage, sono al grezzo, sembra che ci siano in corso dei lavori di straordinaria manutenzione/ristrutturazione, l'impianto elettrico è fuori traccia di vecchia realizzazione. Al piano primo e secondo i locali residenziali sono in buone condizioni di uso e manutenzione, anche in questi locali sembra che siano in corso dei lavori di straordinaria manutenzione/ristrutturazione. Al piano primo ed al piano secondo, parte della murature sono in pietra a vista ed i pavimenti sono di recente realizzazione in ceramica di buona qualità. Parte dei locali (zona ampliata) sono in struttura precaria con pannelli di legno ed infissi in alluminio di vecchia fattura. I due bagni sono in normali condizioni di uso e manutenzione, di vecchia realizzazione e completi di tutti i sanitari ed accessori. Il loggiato esterno è in struttura precaria in pessimo stato di manutenzione e di statica. Corredato da forno in muratura in pessimo stato di manutenzione. Non è stato possibile accertare se parte della copertura della zona ampliata è in pannelli di eternit.

Si segnala che la proprietà è corredata da terreno adiacente che fa parte integrante della proprietà stessa, ove sono presenti alcuni manufatti. Detto terreno è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pieve Fosciana nel foglio 1 mappale 8314, detto terreno NON rientra nella presente procedura esecutiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT - 1° - 2°, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 4368 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 303,70 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale n. 51, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 03/02/2010 Pratica n. LU0016662 in atti dal 03/02/2010 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 1545.1/2010)  
Coerenze: con via Provinciale, con la particella 4368 sub. 7 e sub. 8, salvo se altri  
La particella 4368 sub. 5 è graffata con la particella 4792
- foglio 28 particella 4368 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 20,61 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale n. 51, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 03/02/2010 Pratica n. LU0016662 in atti dal 03/02/2010 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 1545.1/2010)  
Coerenze: con via Provinciale, con la particella 4368 sub. 7 e sub. 8, salvo se altri

Garage posto al piano terra del fabbricato principale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	153,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.000,00
Data della valutazione:	24/01/2023

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

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

Alla data del sopralluogo, il fabbricato risulta occupato dalla debitrice e dalla sua famiglia.

## 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**, iscritta il 21/05/2010 a Lucca ai nn. 1748, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 224.000,00.

Importo capitale: €. 112.000,00.

Durata ipoteca: 25.

Interviene nell'atto di mutuo quale debitore non datore di ipoteca il signor Davide La Placa, nato a Belgioioso, il 23/07/1976.

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

pignoramento, stipulata il 22/10/2019 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 5387 di repertorio di repertorio, trascritta il 03/12/2019 a Lucca ai nn. 13684 di registro particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

VINCOLI DI TUTELA :

L'area in cui ricade il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutela. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

SERVITU' ATTIVE E PASSIVE:

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servitù costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento.

LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in 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.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o 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 a i 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.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.
- Non sono state effettuate 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.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui

terreni di sedime e corredo.

- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.
- Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile in Comune di Pieve Fosciana, foglio 28 particelle 4368 sub. 5 e 4792 graffiati (abitazione), particella 4368 sub 6 (garage) erano pervenuti alla sig.ra [REDACTED] i diritti della piena proprietà:

- Atto di compravendita ai rogiti del notaio Tolomei Roberto in data 12/05/2010 repertorio n. 143723, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Lucca in data 21/05/2010 al n. 5730 di registro particolare, dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; N.B. la sig.ra [REDACTED], dichiara in atto *"Dichiara l'acquirente sig.ra [REDACTED] di essere coniugata con il comparante [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, che tuttavia il presente acquisto resta escluso dalla detta comunione dei beni ai sensi dell'art. 179 lettera "F" Cod.Civ. - Il sig. [REDACTED] interviene al presente atto al solo fine di confermare le dichiarazioni del coniuge, consentire a lei sola l'acquisto, consentire la trascrizione del presente atto come bene personale."*

- al sig. [REDACTED] erano pervenuti i diritti di 1/2 della piena proprietà in virtù di atto per causa di morte – certificato di denunciata di successione Ufficio del Registro di [REDACTED] al numero [REDACTED] volume [REDACTED] e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Lucca in data [REDACTED] al n. [REDACTED] di registro particolare, in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto in data [REDACTED];

- al sig. [REDACTED] erano pervenuti i diritti di 1/2 della piena proprietà in virtù di atto per causa di morte – certificato di denunciata di successione Ufficio del Registro di [REDACTED] al numero [REDACTED] volume [REDACTED] e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Lucca in data [REDACTED] al n. [REDACTED] di registro particolare, in morte di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta in data [REDACTED];

- alla sig.ra [REDACTED] erano pervenuti i diritti di 1/2 della piena proprietà in virtù di atto per causa di morte – certificato di denunciata di successione del sig. [REDACTED], sopra citata.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dichiarazione Inizio Attività N. **613**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione fabbricato abitativo, presentata il 11/08/2010 con il n. 4490 di protocollo di protocollo.

Si precisa che nella documentazione inviata al sottoscritto dal Comune di Pieve Fosciana, non risultano allegati alla suddetta D.I.A. elaborati grafici indicati i lavori eseguiti.

Comunicazione Inizio Lavori ai sensi dell'art 6 comma 2 D.P.R. 380/01 N. **4339**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere di pavimentazione e di finitura degli spazi esterni, presentata il

21/10/2013 con il n. 4339 di protocollo di protocollo.

Allegato alla presente vi è una richiesta di integrazione da parte del Comune di Pieve Fosciana in data 30/10/2013 protocollo n. 4484 - richiesta asseveramento a firma di tecnico abilitato e planimetria dell'edificio con indicate le modifiche da apportare.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa: che oltre alla D.I.A già citata non sono stati rintracciati ulteriori titoli edilizi riguardanti l'immobile in oggetto ed i suoi accessori e non sono presenti elaborati grafici indicanti l'immobile; che è stata prelevata la planimetria catastale in atti (del 03/02/2010), sia per l'unità residenziale particella 4368 sub. 5 graffata alla particella 4792) sia per il garage (particella 4368 sub. 6); che è stata prelevata la planimetria catastale relativa alla particella 4368 sub. 3 graffata alla particella 4792 (del 29/12/1939), dalla quale deriva la planimetria catastale attuale (particella 4368 sub. 5 graffata alla particella 4792 e particella 4368 sub. 6). Quindi: a) tra un esame dello stato attuale dell'unità residenziale (data del sopralluogo) e la planimetria catastale in atti (del 03/10/2010), si rileva quanto segue: - al piano terra, è stata realizzata una porta di apertura tra il garage e la cantina/ripostiglio, in un muro portante ed è stato demolito in parte il muro portante che separava i due vani ad uso cantina; - al piano primo, diversa distribuzioni delle pareti divisorie, realizzazione di scala interna di comunicazione tra il piano primo ed il piano secondo, spostamento della cucina e realizzazione di una piccola scala in legno ad un unica rampa, posta nell'ingresso al piano primo; - al piano secondo, diversa distribuzioni delle pareti divisorie, non è stata realizzata la zona cottura. b) tra un esame della planimetria catastale in atti (del 03/10/2010), e la planimetria catastale d'impianto (del 29/12/1939) si rileva quanto segue: - realizzazione del garage; - realizzazione del loggiato; - realizzazione di ampliamento del fabbricato principale al piano primo in aderenza al prospetto laterale; - realizzazione di ampliamento del piano secondo, sopra parte del loggiato, comprendente anche un piccolo w.c.. Per quanto riguarda le modifiche interne, dette opere sono sanabili mediante la presentazione di una CILA tardiva; per quanto riguarda la parte strutturale deve essere presentata una Sanatoria Strutturale presso l'Ufficio Regionale Settore Sismica Lucca. Per quanto riguarda gli ampliamenti realizzati, mediante Permesso di Costruire in Sanatoria ove possibile, o con la rimessa in pristino. A seguito di colloquio con l'ing. ██████████ dirigente del Comune di Pieve Fosciana, non è stato possibile, anche indicativamente, calcolare la sanzione amministrativa, dato la complessità della sanatoria da richiedere. Pertanto solo presentando una richiesta al Comune, lo stesso, una volta terminata l'istruttoria della pratica presentata sarà in grado di determinare la sanabilità degli abusi realizzati, le sanzioni amministrative e gli eventuali sanzioni previste dall'art. 206comma 2 della L.R. 65/2014. Si precisa che la descrizione di cui sopra è indicativa, non esaustiva e definitiva. Si segnala infine quanto comunicato dall'ing. ██████████ con mail in data 01/08/2022: ". segnale inoltre che in data 23.02.2022 con protocollo ██████████ è stata emessa sanzione amministrativa per la realizzazione di opere in assenza di scia (si tratta di un muretto esterno, ad oggi ancora da sanare)." In relazione alla verifica di sanabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili, tenendo conto delle limitazioni nelle indagini svolte ed esposte, rimane impossibile, da parte dello scrivente, fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione e/o adeguamento delle eventuali difformità riscontrate comporta una valutazione a carattere discrezionale, in quanto di esclusiva competenza delle Amministrazioni Comunali e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti gli immobili. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisioni all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione

necessaria. Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire il procedimento di sanatoria o fiscalizzazione delle opere realizzati senza i prescritti titoli abilitativi. Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione". (normativa di riferimento: L.R. 65/2014)

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di sanatoria - onorario puramente indicativo : €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione nuova planimetria: €850,00
- diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

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

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

BENI IN PIEVE FOSCIANA LOC. CIPRESSI 51/4, FRAZIONE PONTECOSI

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PIEVE FOSCIANA LOC. CIPRESSI 51/4, frazione PONTECOSI, della superficie commerciale di **153,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di porzione di fabbricato da terra a tetto, posto in Comune di Pieve Fosciana, frazione di Pontecosi, località Cipressi n. 51. Vi si accede da ingresso e vano scala comune direttamente dalla via Provinciale e dalla resede esclusiva.

Si compone al piano terra (in parte seminterrato) da due locali ad uso cantina/ripostiglio, conadicente garage da cui si accede da ampio portone. Al piano primo, da ingresso, loggiato, ripostiglio, camera ed ampio vano adibito a cucina e soggiorno. Tramite scale si accede al piano secondo che si compone di due camere, una stanza pluriuso ed un piccolo bagno. Il tutto corredato da resede esclusiva posta sui tre lati. Inoltre è corredato da resede e vano scale a comune con l'altra u.i che compone il fabbricato.

La resede ed il vano scala vano scala, sono rappresentati dalla particella 4368 sub. 7 (bene comune non censibile resede e vano scala comuni ai sub. 5 e sub. 8).

Trattasi di vecchio fabbricato, in normali condizioni di uso e manutenzione con muratura portante perimetrale in pietra e solai in travi e travicelli di legno. Al piano terra i locali adibiti a cantina e garage, sono al grezzo, sembra che ci siano in corso dei lavori di straordinaria

manutenzione/ristrutturazione, l'impianto elettrico è fuori traccia di vecchia realizzazione. Al piano primo e secondo i locali residenziali sono in buone condizioni di uso e manutenzione, anche in questi locali sembra che siano in corso dei lavori di straordinaria manutenzione/ristrutturazione. Al piano primo ed al piano secondo, parte della murature sono in pietra a vista ed i pavimenti sono di recente realizzazione in ceramica di buona qualità. Parte dei locali (zona ampliata) sono in struttura precaria con pannelli di legno ed infissi in alluminio di vecchia fattura. I due bagni sono in normali condizioni di uso e manutenzione, di vecchia realizzazione e completi di tutti i sanitari ed accessori. Il loggiato esterno è in struttura precaria in pessimo stato di manutenzione e di statica. Corredato da forno in muratura in pessimo stato di manutenzione. Non è stato possibile accertare se parte della copertura della zona ampliata è in pannelli di eternit.

Si segnala che la proprietà è corredata da terreno adiacente che fa parte integrante della proprietà stessa, ove sono presenti alcuni manufatti. Detto terreno è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pieve Fosciana nel foglio ■ mappale ■, detto terreno NON rientra nella presente procedura esecutiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT - 1° - 2°, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 4368 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 303,70 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale n. 51, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 03/02/2010 Pratica n. LU0016662 in atti dal 03/02/2010 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 1545.1/2010)  
Coerenze: con via Provinciale, con la particella 4368 sub. 7 e sub. 8, salvo se altri  
La particella 4368 sub. 5 è graffiata con la particella 4792
- foglio 28 particella 4368 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 20,61 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale n. 51, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 03/02/2010 Pratica n. LU0016662 in atti dal 03/02/2010 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 1545.1/2010)  
Coerenze: con via Provinciale, con la particella 4368 sub. 7 e sub. 8, salvo se altri  
Garage posto al piano terra del fabbricato principale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	al di sotto della media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di porzione i fabbricato da terra a tetto, posto in Comune di Pieve Fosciana, frazione di Pontecosì, località Cipressi n. 51. Vi si accede da ingresso e vano scala comune direttamente dalla via Provinciale e dalla resede esclusiva.

Si compone al piano terra (in parte seminterrato) da due locali ad uso cantina/ripostiglio, con



adiacente garage da cui si accede da ampio portone. Al piano primo, da ingresso, loggiato, ripostiglio, camera ed ampio vano adibito a cucina e soggiorno, Tramite scale si accede al piano secondo che si compone di due camere, una stanza pluriuso ed un piccolo bagno. Il tutto corredato da resede esclusiva posta sui tre lati. Inoltre è corredato da resede e vano scale a comune con l'altra u.i che compone il fabbricato.

La resede ed il vano scala vano scala, sono rappresentati dalla particella 4368 sub. 7 (bene comune non censibile resede e vano scala comuni ai sub. 5 e sub. 8).

Trattasi di vecchio fabbricato, in normali condizioni di uso e manutenzione con muratura portante perimetrale in pietra e solai in travi e travicelli di legno. Al piano terra i locali adibiti a cantina e garage, sono al grezzo, sembra che ci siano in corso dei lavori di straordinaria manutenzione/ristrutturazione, l'impianto elettrico è fuori traccia di vecchia realizzazione. Al piano primo e secondo i locali residenziali sono in buone condizioni di uso e manutenzione, anche in questi locali sembra che siano in corso dei lavori di straordinaria manutenzione/ristrutturazione. Al piano primo ed al piano secondo, parte della murature sono in pietra a vista ed i pavimenti sono di recente realizzazione in ceramica di buona qualità. Parte dei locali (zona ampliata) sono in struttura precaria con pannelli di legno ed infissi in alluminio di vecchia fattura. I due bagni sono in normali condizioni di uso e manutenzione, di vecchia realizzazione e completi di tutti i sanitari ed accessori. Il loggiato esterno è in struttura precaria in pessimo stato di manutenzione e di statica. Corredato da forno in muratura in pessimo stato di manutenzione. Non è stato possibile accertare se parte della copertura della zona ampliata è in pannelli di eternit.

Si segnala che la proprietà è corredata da terreno adiacente che fa parte integrante della proprietà stessa, ove sono presenti alcuni manufatti. Detto terreno è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pieve Fosciana nel foglio ■ mappale ■■ detto terreno NON rientra nella presente procedura esecutiva.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in normali condizione di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna varia da un minimo di 2,23ml. circa ad un massimo di 3,00ml. circa;
- superficie interna netta P.T. pari a 40,00mq. circa;
- superficie commerciale P.T. pari a 50,00mq. circa;
- superficie interna netta P.1 e P. 2. pari a 110,00mq. circa;
- superficie commerciale P.1 e P. 2. pari a 120,00mq. Circa;
- superficie loggiato e forno pari a circa 35,00mq. circa
- superficie resede esterna pari a circa 90,00mq. circa.

Si precisa infine che è stato rintracciato, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame allegato all'atto di acquisto del notaio Tolomei Roberto del 12/05/2010 repertorio n. 143.723, pertanto non più valido. Se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'immobile originario è stato edificato in data antecedente l'emanazione della normativa di requisiti acustici e sembra che la sua ristrutturazione non richiedesse il rispetto di tali requisiti. Comunque non è stata rintracciata nessuna certificazione in merito per cui non è possibile, in assenza di accertamenti strumentali, dire se il fabbricato rispetti o meno i requisiti acustici e se sia presente o meno l'eventuale materiale isolante.

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
-------------	-------------	--------	-------------

residenziale piano 1° e 2°	120,00	x	100 %	=	120,00
cantina e garage	50,00	x	35 %	=	17,50
loggiato e forno	35,00	x	20 %	=	7,00
resede	90,00	x	10 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>295,00</b>				<b>153,50</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/01/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it - agenzia immobiliare [REDACTED]

Descrizione: appartamento in villa - necessita di lavori ma abitabile

Indirizzo: via della Fonte - Pontecosi

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.000,00 pari a 668,75 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/01/2023

Fonte di informazione: idealista.it - agenzia immobiliare [REDACTED]

Descrizione: terratetto con giardino (bifamiliare) - necessita di qualche piccolo lavoro di miglioria

Indirizzo: Centro di Pieve Fosciana - via G. Marconi n. 35

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 863,64 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare

l'immobile oggetto di stima;  
 rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;  
 rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;  
 calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;  
 confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;  
 determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;  
 aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;  
 calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato  
 valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. con riferimento al 1° sem. 2022 che riportano per abitazioni civili un minimo di €. 700,00/mq. ed un massimo di €. 1.050,00/mq..  
 Tenendo conto delle caratteristiche e rifiniture dell'immobile in oggetto, del grado di vetustà dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparazioni con immobili simili e in analoghe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione, in zona periferica e distante dal centro di Pontecosi e da Castelnuovo di Garfagnana, della complessa situazione edilizia descritta (abusi edilizi difficoltà nello stabilire la sanzione) e di tutte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottare il seguente valore di mercato, pari ad €. 800,00 mq..  
 Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€. x mq. Di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	153,50	x	800,00	=	<b>122.800,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 122.800,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 122.800,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;  
 analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;  
 rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;  
 rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili

"comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;  
 calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;  
 confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;  
 determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;  
 aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;  
 calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato  
 valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.con riferimento al 1° sem. 2022;  
 Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Pieve Fosciana, agenzie: di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare.it - idealista.it

#### 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	153,50	0,00	122.800,00	122.800,00
				<b>122.800,00 €</b>	<b>122.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.900,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 117.900,00**

#### 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: **€. 23.580,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 320,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.000,00

data 24/01/2023

il tecnico incaricato  
LUCA DINI