



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

207/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dr. Carmine Capozzi

CUSTODE:

IVG Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2021

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

ANTONIO TONELLI

CF:TNLNTN51E12B648J

con studio in CAPANNORI (LU) Via della Madonnina n. 44

telefono: 0583429048

fax: 0583429048

email: geom.antoniontonelli@gmail.com

PEC: antonio.tonelli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 207/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a CASTELNUOVO DI GARFAGNANA Via Vannugli 6 a - 6b, frazione Castelnuovo G.na, della superficie commerciale di **199,48** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Locali ad uso commerciale, posti al piano terra di un più ampio fabbricato, siti in Comune di Castelnuovo G.na, via G.B. Vannugli n. 61 e n. 6b con affaccio diretto su via Vannugli e composto da un ampio locale ad uso negozio diviso in tre zone, da corridoi scannafosso sul retro e da un servizio igienico e antibagno, All'esterno è corredato da due piccoli locali adibiti a ripostigli.

Il fabbricato risulta in non buone condizioni di manutenzione in quanto sono evidenti infiltrazioni di acqua dalla terrazza posta sul fianco al piano primo.,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt. 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2258 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/1, classe 5, consistenza 197 mq, rendita 2.736,86 Euro, indirizzo catastale: Via G.B. Vannugli, piano: Piano T, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]
Coerenze: Via Vannugli, beni distinti nella sez. A del foglio di mappa n. 10 dal mappale n. 2256, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa Quattro piani, . Immobile ristrutturato nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	199,48 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.706,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.706,00
Data della valutazione:	27/02/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/11/2003 a firma di Notaio Petteruti Giampiero di Castelnuovo G.na ai nn. 86789 di repertorio, iscritta il 11/11/2003 a Lucca ai nn. 4230 reg. part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] per 1/2 - [REDACTED] nata a [REDACTED], derivante da Atto di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 322000.

Importo capitale: 161000.

Durata ipoteca: 10 anni.

Nell'atto di Mutuo compariva come debitore non datore di ipoteca anche società [REDACTED]

Compare inoltre il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/4 per acquisto fatto con atto di Decreto del Tribunale di Lucca in cui la sig.ra [REDACTED], coniuge del sig. [REDACTED], acquistava il bene in comunione legale dei beni. Titolarità mai trascritta.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/11/2003 a firma di Notaio G. Petteruti di Castelnuovo G.na ai nn. 86790 di repertorio, iscritta il 11/11/2003 a Lucca ai nn. 4231 reg. part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] per 1/2 - [REDACTED] nata a [REDACTED], derivante da Atto di Mutuo Ipotecario.

Importo ipoteca: 700000.

Importo capitale: 350000.

Durata ipoteca: 10 anni.

Nell'atto di Mutuo compariva come debitore non datore di ipoteca anche società [REDACTED]

Compare inoltre il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/4 per acquisto fatto con atto di Decreto del Tribunale di Lucca in cui la sig.ra [REDACTED], coniuge del sig. [REDACTED], acquistava il bene in comunione legale dei beni. Titolarità mai trascritta.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/08/2018 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 4082 di repertorio, trascritta il 09/10/2018 a Lucca ai nn. 10817 reg.part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] per 1/2 - [REDACTED] nata a [REDACTED], derivante da Atto Esecutivo Cautelare - Pignoramento

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:

Si precisa che non risulta trascritto nessun atto di trasferimento della quota di 1/4 di piena proprietà del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]

La sig.ra [REDACTED] aveva acquistato i beni sopra descritti, in comunione legale dei beni, per i diritti di 1/3 con Decreto del Tribunale di Lucca del 10.05.1985 n. 4973 trascritto a Lucca il 14.05.1985 al n. 3576 del reg. part.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di Divisione (dal 18/12/1991), con atto stipulato il 18/12/1991 a firma di Notaio Tolomei Roberto di Barga (LU) ai nn. 67473 di repertorio, registrato il 02/01/1992 a Castelnuovo G.na (LU) ai nn. 18, trascritto il 10/01/1992 a Lucca ai nn. 679 reg.- part..

Non risulta trascritta la quota spettante al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], quota di proprietà di 1/4 in quanto con atto Decreto del Tribunale di Lucca del 10.05.1985 n. 4973 la sig.ra [REDACTED], coniuge del sig. [REDACTED], acquistava il bene in comunione legale dei beni.

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di Divisione (dal 18/12/1991), con atto stipulato il 18/12/1991 a firma di Notaio Tolomei Roberto di Barga (LU) ai nn. 67473 di repertorio, registrato il 02/01/1992 a Castelnuovo G.na (LU) ai nn. 18, trascritto il 10/01/1992 a Lucca ai nn. 673 reg.- part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di Atto Decreto di Trasferimento (dal 10/05/1985 fino al 18/12/1991), con atto stipulato il 10/05/1985 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 4973 di repertorio, trascritto il 14/05/1985 a Lucca ai nn. 3576.

Non risulta trascritta la quota spettante al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], in quanto con atto Decreto del Tribunale di Lucca del 10.05.1985 n. 4973 la sig.ra [REDACTED], coniuge del sig. [REDACTED], acquistava il bene in comunione legale dei beni.

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di Atto Decreto di Trasferimento (dal 10/05/1985 fino al 18/12/1991), con atto stipulato il 10/05/1985 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 4973 di repertorio, trascritto il 14/05/1985 a Lucca ai nn. 3576

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Fabbricato anteriore al 01.09.1967

Concessione Edilizia N. 71/85, intestata a [REDACTED] e [REDACTED], per lavori di Ristrutturazione, presentata il 31/07/1984 con il n. 7752 di prot. di protocollo, rilasciata il 22/01/1985 con il n. 71 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità prospettiche e diversa distribuzione interna
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Integrazione nota di trascrizione dell'atto di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Lucca, dell'atto di divisione del Notaio Tolomei Roberto , delle volture catastali relative agli atti sopra citati.

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

Da valutare in sede di decreto di trasferimento con l'incaricato alla vendita .

BENI IN CASTELNUOVO DI GARFAGNANA VIA VANNUGLI 6 A - 6B, FRAZIONE
CASTELNUOVO G.NA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CASTELNUOVO DI GARFAGNANA Via Vannugli 6 a - 6b, frazione Castelnuovo G.na, della superficie commerciale di **199,48** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Locali ad uso commerciale, posti al piano terra di un più ampio fabbricato , siti in Comune di Castelnuovo G.na , via G.B. Vannugli n. 61 e n. 6b con affaccio diretto su via vannugli e composto da un ampio locale ad uso negozio diviso in tre zone, da corridoi scannafosso sul retro e da un servizio igienico e antibagno, All'esterno è corredato da due piccoli locali adibiti a ripostigli.

Il fabbricato risulta in non buone condizioni di manutenzione in quanto sono evidenti infiltrazioni di acqua dalla terrazza posta sul fianco al piano primo.,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt.



3.00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 2258 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/1, classe 5, consistenza 197 mq, rendita 2.736,86 Euro, indirizzo catastale: Via G.B. Vannugli, piano: Piano T, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]
Coerenze: Via Vannugli, beni distinti nella sez. A del foglio di mappa n. 10 dal mappale n. 2256, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa Quattro piani, . Immobile ristrutturato nel 1985.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La Valle con i paesi della Garfagnana.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 Km.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locali ad uso commerciale, posti al piano terra di un più ampio fabbricato , siti in Comune di Castelnuovo G.na , via G.B. Vannugli n. 61 e n. 6b con affaccio diretto su via Vannugli e composto da un ampio locale ad uso negozio diviso in tre zone, da corridoio scannafosso sul retro e da un servizio igienico e antibagno, all'esterno è corredato da due piccoli locali adibiti a ripostigli.

Il fabbricato risulta in non buone condizioni di manutenzione in quanto sono evidenti infiltrazioni di acqua dalla terrazza posta sul fianco al piano primo.,

Il fabbricato è privo di parcheggio ma vi sono parcheggi pubblici nelle vicinanze.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Porte e vetrine realizzati in alluminio nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame e Colonne di Cemento Armato. Ci sono alcune infiltrazioni che hanno danneggiato i cordoli in c.a. del solaio al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in immattonelle di ceramica nella media 

Degli Impianti:

elettrico: Plafoniere , la tensione è di 220watt conformità: non conforme al di sotto della media 

Delle Strutture:

solai: Laterizio e cordoli in c.a.. Presenza di infiltrazione su di un lato al di sotto della media 

strutture verticali: costruite in muratura in parte e Pilastri in c.a. nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO TERRA	195,00	x	100 %	=	195,00
RIPOSTIGLI ESTERNI	5,40	x	25 %	=	1,35
CORRIDOIO SCANNAFOSSO INTERNO	12,50	x	25 %	=	3,13
Totale:	212,90				199,48

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al mq. dell'immobile è stato calcolato in euro 700/mq. tenendo conto delle condizioni e della



ubicazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 199,48 x 700,00 = **139.632,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
RIDUZIONE PER VENDITA ALL'ASTA	-27.926,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 111.706,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 111.706,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LUCCA, ufficio del registro di LUCCA, conservatoria dei registri immobiliari di LUCCA, ufficio tecnico di CASTELNUOVO G.NA

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	negozio	199,48	0,00	111.706,00	111.706,00
				111.706,00 €	111.706,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 108.706,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€ 0,00**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: € 108.706,00

data 27/02/2021

il tecnico incaricato
ANTONIO TONELLI

