



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

15/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

I.V.G. Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/08/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geometra Giovanni Leonardi Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n.674

CF:LNRGNN52P05E715A

con studio in LUCCA (LU) Viale Regina Margherita n.121

telefono: 0583493649

email: st.leonardigiovanni@gmail.com

PEC: giovanni.leonardi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

La piena proprietà per la quota di 1/1 spettante al Signor *** DATO OSCURATO *** , su **villa singola**, posta nel Comune di LUCCA, frazione Montuolo, Via Pisana n.3560, con la **superficie commerciale di circa mq.196,70**, elevata su due piani fuori terra, oltre sottotetto non praticabile, (Ripresa satellitare-Allegato n°1-Foto dal n°1 al n°4).

L'unità immobiliare, con ingresso da Via Pisana, è corredata da resede esclusiva su due lati, con accesso carraio da detta strada, sulla quale insistono, sul lato ovest, lungo il muro di confine, un manufatto di forma rettangolare, con altezza di circa ml.2,55, ad uso conigliera, lavanderia e ripostiglio e altro piccolo manufatto, con altezza di circa ml.1,80, ad uso pollaio, oltre servizio igienico con piccolo porticato in aderenza al fabbricato sul lato nord(Foto dal n°5 al n°10).

La villetta si compone:

-al piano terra, con altezza di circa ml.3,00, da ampio ingresso con scala di collegamento al soprastante piano, tinello, cucina con caminetto e porticato, stanza di passaggio e nell'avancorpo, altra stanza con scala che conduce alla soprastante porzione(Foto dal n°11 al n°16);

-al piano primo, con altezza di circa ml.2,70, da corridoio con sportello per accedere al sottotetto parzialmente praticabile, bagno (soprastante il piccolo porticato e il servizio igienico), quattro camere e nell'avancorpo, altro vano collegato solo con la sottostante porzione e botola per accedere al sottotetto, priva di scala retrattile.(Foto dal n°17 al n°24).

Identificazione catastale:

Al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca** intestato a *** DATO OSCURATO *** per la proprietà 1/1, nel foglio **155**, particella **58** subalterno **1**(Allegato n°2), categoria A/3, classe 10[^], consistenza vani 12,5, superficie catastale totale mq.268, totale escluse aree scoperte mq.234, con la Rendita di Euro 1.194,31, VIA PISANA n.3560, piano: T-1.

Cronistoria catastale:

Ai fini della continuità catastale si precisa che al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, il subalterno 1 della particella 58, è stato originato dalla denuncia di variazione per AMPLIAMENTO del 28 ottobre 2009 Pratica n.LU0188328, in atti da pari data (n.15415.1/2009) e al Catasto Terreni del Comune di Lucca, la particella 58, ente urbano di mq.671, era derivata dall'originaria particella 58, ente urbano di mq.51 e dalla soppressione delle particelle 57, fabbricato rurale di mq.190 e 1152, seminativo arborato irriguo di mq.430, a seguito Tipo Mappale in data 26 ottobre 2009 n.183318.

Coerenze:

Con Via Pisana, particelle 55, 56, 1652 e 1672, salvo se altri o come meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	196,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 177.030,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.000,00
Data della valutazione:	14/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del primo sopralluogo, avvenuto il 6 giugno 2023, l'immobile è risultato occupato dalla Signora *** DATO OSCURATO *** residente nell'unità immobiliare oggetto di locazione, con contratto stipulato dal fratello Signor *** DATO OSCURATO *** in data 30 luglio 2022, **antecedente il pignoramento**, registrato all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa, in data 10 agosto 2022 al n.5001 serie IIIT(Allegato n°3).

Il contratto di locazione ad uso abitativo, ai sensi dell'art.2 comma 1 – L.09.12.1998 n.431, ha durata di anni quattro (nel contratto è scritto “anni tre”) con inizio dal 1° agosto 2022 e termine al 31 luglio 2026, rinnovabile tacitamente alle medesime condizioni per altri quattro anni.

Il canone annuo di locazione è stato stabilito in €4.200,00= (euro quattromiladuecento/00), da pagarsi rate mensili anticipate di euro 350,00= /trecento cinquanta/00), entro il giorno 10 di ogni mese.

CONGRUITA' CANONE

Essendo l'immobile occupato da soggetto terzo **con contratto di locazione opponibile alla procedura** e non avendo precedenti locazioni dalle quali rilevare il prezzo, si procede alla verifica se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato, al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'articolo 2923, terzo comma, C.C..

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE LOCATIVO

Lo scrivente, per l'individuazione della “Superficie” ha utilizzato come criterio di misurazione la “**Superficie Esterna Lorda**” (SEL), raccordando le superfici secondarie con coefficienti personalizzati, come infra riportato, ottenendo una superficie di **circa mq.197,00**.

Svolte le indagini di mercato in base alle caratteristiche dell'immobile e tenuto conto dello stato di uso e conservazione, per la determinazione del valore unitario medio, non potendo utilizzare altri percorsi estimativi per mancanza di reperibilità di comparabili su fabbricati aventi **caratteristiche simili**, in quanto i contratti di locazione non sono pubblici e non è presente una vasta quantificazione di beni simili per un confronto diretto, sono state assunte informazioni presso colleghi ed agenzie immobiliari.

In fine, è stata consultata la Banca Dati della fonte specializzata “**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**” al **2° semestre 2022** con il seguente risultato:

Comune di Lucca

Fascia/zona:Periferica/MUGNANO-SORBANO-GATTAIOLA-FAGNANO-MONTUOLO

Codice di Zona: "D3"

Microzona: “4”

Tipologia prevalente: “Capannoni industriali”

Destinazione: “Produttiva”

Stato di conservazione: “Normale”

Superficie: Lorda

Tipologia:

- "Abitazioni civili"

Valore Locazione (€/mq. x mese) minimo €4,9 - massimo €6,8;

- "Abitazioni tipo economico"

Valore Locazione (€/mq. x mese) minimo €4,2 - massimo €5,3.

- "Ville e villini"

Non monitorato

Per quanto esposto successivamente al punto "VALUTAZIONE", nonché la rilevante superficie dell'unità abitative che rende l'immobile meno appetibile per la locazione, lo scrivente ritiene corretto per la determinazione del più probabile valore di mercato del canone di locazione, di cui alla Legge 9 dicembre 1998 n.431 e s.m.i., nel caso in specie, apportare una correzione in diminuzione al valore minimo sopra riportato per le "Abitazioni civili", nell'ordine del 50%,

In base agli elementi esposti, il più probabile valore locativo dell'immobile in oggetto, "a corpo" e non a misura, utilizzando, solo come parametro di riferimento la "Superficie Esterna Lorda", risulta come segue:

Canone mensile

mq.197,00 in c.t. x €2,50 mese = €492,50= che possono essere arrotondati ad **€.500,00= mensili** (euro cinquecento/00).

CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene che il più probabile valore locativo mensile di mercato, dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, possa essere quantificato in €.500,00= mensili (euro cinquecento/00).che ridotto di 1/3 (€500,00 – €166,67) = risulta pari ad €333,33= (euro trecentotrentatre/33).

Pertanto il canone mensili concordato di €350,00= (euro trecentocinquanta/00) risultando superiore a quanto previsto dall'articolo 2923, terzo comma, C.C., non è da considerarsi iniquo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta dal Notaio Niccolò Tiecco in data 16 febbraio 2023, in atti della procedura e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Lucca**, aggiornate al **19 maggio 2023**, l'immobile in oggetto, di proprietà del Signor *** DATO OSCURATO *** , risulta gravato dalle seguenti iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù:

Servitù perpetua di non edificazione a carico del fondo servente già identificato dalle particelle 57 e 1192, al fine di consentire al titolare del fondo dominante identificato dalla particella 1651 la facoltà di edificare sul proprio fondo utilizzando una parte della volumetria edificabile assentita sul fondo servente, nonché la servitù perpetua avente ad oggetto il diritto del proprietario del medesimo fondo dominante di costruire a distanza anche inferiore a quelle minime previste dalla legge; servitù costituite con atto del notaio Monaco del data 24 gennaio 2002 repertorio n.26824, trascritto a Lucca in data 11 febbraio 2002 al n.1641 di formalità(Allegato n°4).

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:*

-Iscrizione n.592 del 11 aprile 2014

Ipoteca **volontaria** di euro 360.000,00 a garanzia della somma di euro 190.000,00, in forza di atto di **mutuo fondiario**, della durata di anni 20, con atto ai rogiti del Notaio Roberto Romoli del 3 aprile 2014 repertorio n.38801/9779, a favore della *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** gravante la piena proprietà sul bene in oggetto.

-Iscrizione n.756 del 13 maggio 2014(in rettifica)

Ipoteca **volontaria** di euro 380.000,00 a garanzia della somma di euro 190.000,00, in forza di atto di **mutuo fondiario**, della durata di anni 20, con atto ai rogiti del Notaio Roberto Romoli del 3 aprile 2014 repertorio n.38801/9779, a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , gravante la piena proprietà sul bene in oggetto.

-Iscrizione n.1773 dell'18 settembre 2020

Ipoteca **giudiziale** di euro 15.000,00, a garanzia della somma di euro 10.031,00, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia, in data 13 dicembre 2019 repertorio n.3621/2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , gravante la piena proprietà sul bene in oggetto.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

-Trascrizione n.930 del 25 gennaio 2023

Pignoramento immobiliare Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Lucca del 4 gennaio 2023 repertorio n.5403/2022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , gravante la piena proprietà sul bene in oggetto.

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 ***

La piena proprietà è pervenuta nel Signor *** DATO OSCURATO *** dalla madre Signora *** DATO OSCURATO *** , per atto di Donazione Accettata ai rogiti del Notaio Vittorio Di Lella del 9 novembre 2018 repertorio m.18585/11514, trascritto a Lucca in data 19 novembre 2018 al n.12575 di

formalità(Allegato n°5).

Stato civile e residenza

Il Signor *** DATO OSCURATO *** di stato civile celibe, dal certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Viareggio, risulta essere residente in detto Comune dal 6 marzo 2023, in Corso Giuseppe Garibaldi n.204(Allegato n°6).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Nella donante, la piena proprietà era pervenuta per successione legittima di *** DATO OSCURATO *** , come da Dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Lucca in data 12 luglio 2011 al n.1278 vol.9990, ivi trascritta in data 28 settembre 2011 al n.9743 di formalità, alla quale è stato chiamato il coniuge *** DATO OSCURATO *** , avendo i figli *** DATO OSCURATO *** , rinunciato all'eredità, con atto del Notaio Barone in data 1 giugno 2011 repertorio n.49996, registrato a Pisa in data 6 giugno 2011 al n.4050. Successivo atto di Accettazione Tacita di Eredità ai rogiti del Notaio Roberto Romoli del 3 aprile 2014 repertorio n.38801/9779, trascritto a Lucca in data 6 maggio 2014 al n.4177 di formalità.

Nel Signor *** DATO OSCURATO *** la piena proprietà per riunione di usufrutto in morte di *** DATO OSCURATO *** , pratica n.LU0183180.

Nel Signor *** DATO OSCURATO *** la nuda proprietà e nella Signora *** DATO OSCURATO *** l'usufrutto, erano pervenuti in virtù del Testamento del rispettivo padre e coniuge *** DATO OSCURATO *** pubblicato il 23 aprile 1963 al n.209 dal Notaio De Nobili, registrato con verbale del 3 giugno 1965 n.4656 dell'Archivio Notarile di Lucca, all'Ufficio del Registro di Lucca in data 5 giugno 1965 al n.1944.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si rileva che nel titolo di provenienza, è dichiarato che la costruzione del fabbricato in oggetto è stata realizzata in data antecedente al 1° settembre 1967.

L'originario complesso edilizio, come risulta dall'impronta di sedime riportata nella mappa di impianto rilevata nel triennio 1939-1941 è stato costruito in epoca anteriore al 1942. Si precisa che nella cartografia wegis, gli immobili sono restituiti con l'attuale consistenza(Allegato n°7).

Dalle ricerche presso l'archivio storico e l'ufficio edilizia privata del Comune di **Lucca**, sono stati trovati i sotto riportati titoli abilitativi , senza aver rintracciato l'originario atto amministrativo edilizio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

-Licenza Edilizia n.59 del 1 marzo 1965, rilasciata a *** DATO OSCURATO *** per “Costruzione ripostiglio”;

-Licenza Edilizia n.1070 del 19 dicembre 1966, rilasciata a *** DATO OSCURATO *** , per “Costruzione ripostiglio”;

-Licenza Edilizia n.214 del 5 maggio 1971, rilasciata a *** DATO OSCURATO *** per “Miglioramento igienico e ampliamento di un fabbricato per abitazione onde apportare un miglioramento igienico”;

-Atto unilaterale d'obbligo edilizio:

Con autenticato dal Notaio Fabio Monaco in data 24 giugno 2003 repertorio n.29859, trascritto a Lucca in data 22 luglio 2003 al n.8776 di formalità, è stato costituito con atto unilaterale d'obbligo, a favore del Comune di Lucca, vincolo sui cespiti già identificati dalle particelle 57 e 1192(Allegato n° 8).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Limitazioni dell'Esperto

Si sottolinea che **NON** sono state effettuate le seguenti verifiche:

- in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante;
- dell'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, nonché specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato, ove necessari, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- 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;
- in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;
- plano-volumetrica del fabbricato ed accessori, del posizionamento degli stessi e dell'effettiva superficie del lotto di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti (da quanto riferito era stata stipulata scrittura privata con il confinante, ma non risulta trascritta);
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari, sicuramente nella copertura del manufatto ad uso conigliera, lavanderia e ripostiglio(Foto n°25) e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei;
- sugli impianti tecnologici esistenti privati e/o condominiali (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;
- in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- 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, si ignora la conformità;
- 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;
- in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Si segnala che nella **Licenza Edilizia n.214 /1971** per il miglioramento igienico, dove è rappresentata anche l'unità abitativa, ma per la stessa non sono stati rintracciati i titoli abilitativi, che potrebbe dipendere dalla difficile individuazione dei soggetti su cui riferire i controlli, in quanto i provvedimenti edilizi possono essere stati registrati a nome dei vari legali rappresentanti o aventi diritto e quindi la situazione urbanistica, edilizia dell'unità immobiliare è risultata complessa, pertanto l'elenco dei provvedimenti indicati è da ritenersi indicativo e non esaustivo e lo scrivente non può escludere che prima ne esistano altri rispetto a quelli elencati.

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi e le **Licenze Edilizie n.59/1965 e n.1070/1966** per i ripostigli e la

Licenza Edilizia n.214 /1971 per l'ampliamento del fabbricato per abitazione con miglioramento igienico, sono emerse le seguenti difformità:

Nell'appartamento:

Rispetto a quanto autorizzato nella Licenza Edilizia n.214 /1971

-Il servizio igienico e il piccolo porticato al piano terra, sono stati realizzati in totale difformità, con cambio di destinazione(Foto dal n°26 al n°28);

-Il bagno al piano primo, in totale difformità(Foto n°29).

Rispetto a quanto rappresentato nella Licenza Edilizia n.214 /1971 (ma non oggetto di intervento)

-Al piano terra, modifica della scala di collegamento al soprastante piano con eliminazione del piccolo disimpegno e del ripostiglio sottoscala;

-Invertita la cucina con il tinello e chiusa la porta di collegamento con il ripostiglio in aderenza (oggi servizio igienico):

-Apertura di porta di collegamento tra la stanza di passaggio e l'avancorpo, con chiusura, in quest'ultimo, della porta di accesso alla resede, dove oggi insiste il porticato e realizzazione di scala che conduce al soprastante vano. Da quanto riferito l'avancorpo in origine era destinato a capanna, in tal caso non è stato rintracciato il cambio di destinazione;

-Porticato con struttura in legno(Foto n°30).

Nella resede:

Rispetto a quanto concesso, per i ripostigli, con le Licenze Edilizie n.59/65 e n.1070/66

-Fusione dei due ripostigli posti lungo il confine ovest, con riduzione della superficie, diversa distribuzione interna e modifiche di prospetto;

-Straordinaria manutenzione al pollaio in muratura;

-Ampia tettoia con struttura in ferro e copertura in lastre plastica ondulata(Foto n°31);

-Sistemazione esterna, realizzazione di recinzione, installazione di box in lamiera e cassetta in legno prefabbricata per ricovero attrezzi(Foto n°32).

Per le opere non conformi, l'aggiudicatario potrà presentare Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi della L.R.T. n.65/2014 e successive modifiche e integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere con la remissione in pristino con quanto autorizzato.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri, sanzioni e spese per la regolarizzazione, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, di remissione in pristino, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore a metro quadro utilizzato per la valutazione.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale per AMPLIAMENTO del 28 ottobre 2009 Pratica n.LU0188328(Allegato n°9), in atti da pari data (n.15415.1/2009), rappresenta l'unità immobiliare e gli accessori nell'attuale consistenza e destinazione.

Elaborato planimetrico

Nell'elaborato planimetrico del 28 ottobre 2009 Pratica n.LU0188328(Allegato n°10), non risultano beni comuni non censibili ed ha la stessa rappresentazione grafica della planimetria catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rinvia al paragrafo 8.1.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Certificazioni e attestazioni:

Non sono state rintracciate le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'arte degli impianti e il certificato di agibilità, dei quali il fabbricato potrebbe esserne sprovvisto. La regolarizzazione, adeguamento, certificazioni e attestazioni necessari saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

BENI IN LUCCA VIA PISANA 3560, FRAZIONE MONTULO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

La piena proprietà per la quota di 1/1 spettante al Signor *** DATO OSCURATO *** , su **villa singola**, posta nel Comune di LUCCA, frazione Montuolo, Via Pisana n.3560, con la **superficie commerciale di circa mq.196,70**, elevata su due piani fuori terra, oltre sottotetto non praticabile, (Ripresa satellitare-Allegato n°1-Foto dal n°1 al n°4).

L'unità immobiliare, con ingresso da Via Pisana, è corredata da resede esclusiva su due lati, con accesso carraio da detta strada, sulla quale insistono, sul lato ovest, lungo il muro di confine, un manufatto di forma rettangolare, con altezza di circa ml.2,55, ad uso conigliera, lavanderia e ripostiglio e altro piccolo manufatto, con altezza di circa ml.1,80, ad uso pollaio, oltre servizio igienico con piccolo porticato in aderenza al fabbricato sul lato nord(Foto dal n°5 al n°10).

La villetta si compone:

-al piano terra, con altezza di circa ml.3,00, da ampio ingresso con scala di collegamento al soprastante piano, tinello, cucina con caminetto e porticato, stanza di passaggio e nell'avancorpo, altra stanza con scala che conduce alla soprastante porzione(Foto dal n°11 al n°16);

-al piano primo, con altezza di circa ml.2,70, da corridoio con sportello per accedere al sottotetto parzialmente praticabile, bagno (soprastante il piccolo porticato e il servizio igienico), quattro camere e nell'avancorpo, altro vano collegato solo con la sottostante porzione e botola per accedere al sottotetto, priva di scala retrattile.(Foto dal n°17 al n°24).

Identificazione catastale:

Al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca** intestato a *** DATO OSCURATO *** per la proprietà 1/1, nel foglio **155**, particella **58** subalterno **1** (Allegato n°2), categoria A/3, classe 10[^], consistenza vani 12,5, superficie catastale totale mq.268, totale escluse aree scoperte mq.234, con la Rendita di Euro 1.194,31, VIA PISANA n.3560, piano: T-1.

Cronistoria catastale:

Ai fini della continuità catastale si precisa che al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, il subalterno 1 della particella 58, è stato originato dalla denuncia di variazione per AMPLIAMENTO del 28 ottobre 2009 Pratica n.LU0188328, in atti da pari data (n.15415.1/2009) e al Catasto Terreni del Comune di Lucca, la particella 58, ente urbano di mq.671, era derivata dall'originaria particella 58, ente urbano di mq.51 e dalla soppressione delle particelle 57, fabbricato rurale di mq.190 e 1152, seminativo arborato irriguo di mq.430, a seguito Tipo Mappale in data 26 ottobre 2009 n.183318.

Coerenze:

Con Via Pisana, particelle 55, 56, 1652 e 1672, salvo se altri o come meglio di fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La frazione di Montuolo, è situata a ovest della città di Lucca, e successivamente si trova la frazione di Cerasomma che confina con la frazione di Ripafratta del Comune di San Giuliano Terme, provincia di Pisa. Oggi Montuolo è quasi unita alla città e nonostante molte nuove costruzioni, mantiene ancora la bellezza del paesaggio, con i doppi argini del fiume Serchio e una certa tranquillità. La frazione era dotata di una stazione ferroviaria, oggi dismessa e servita dalla stazione di Nozzano e di Ripafratta. La località è in zona semiperiferica, con prevalenza di abitazioni civili, tra le quali ampio complesso immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) ed è servita da trasporto pubblico urbano, servizio postale e bar.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La villetta si eleva in muratura ordinaria, con copertura a falde, con orditura in legno e manto in cotto, pluviali in rame, intonaci al civile. L'unità immobiliare ha pavimenti in mattonelle di gres porcellanato e in parte in graniglia, il bagno con rivestimento in ceramica, sanitari e vasca, gli infissi in legno, quelli esterni con vetrocamera, protetti da persiane in legno, il portoncino d'ingresso in legno massello. La scala interna di collegamento con struttura in ferro, gradini e corrimano in legno, quella nell'avancorpo in legno, con ringhiera in ferro e corrimano in legno. L'impianto elettrico sottotraccia con cavo in fittubo e sfilabile con tubo in gargarozzo nell'avancorpo.

L'impianto di riscaldamento a termosifone con corpi radianti in ghisa, alimentato da caldaia autonoma a gas posta nel manufatto esterno. Gli scarichi convogliati nella fognatura pubblica, il fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale, utilizzato solo nella cucina, i restanti servizi sono collegati al pozzo artesiano, con pompa installata sotto il porticato(Foto n°33), del quale, da quanto riferito, era stata fatta richiesta di emungimento acque, ma non sono state prodotte concessioni o autorizzazioni, rilasciate dagli organi competenti.

Il manufatto di forma rettangolare, ad uso conigliera, lavanderia e ripostiglio, ha copertura con lastre ondulate in eternit

Il tutto in mediocri condizioni di uso e conservazione, con vasta umidità di risalita al piano terra e formazione di muffe al piano primo(Foto dal n°34al n°36).

Dall'Attestato di Prestazione Energetica(Allegato n°11), redatto per unità immobiliare "residenziale", valido fino al 7 settembre 2031, risulta che l'edificio appartiene alla sotto riportata classe energetica:

CLASSE ENERGETICA:



[331,92 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 0000378162 registrata in data 07/09/2021

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
-Appartamento P.T.	95,00	x	100 %	=	95,00
-Appartamento P.P.	95,00	x	100 %	=	95,00
-Manufatto per conigliera, lavanderia e ripostiglio	31,00	x	20 %	=	6,20
-Pollaio	5,00	x	10 %	=	0,50
Totale:	226,00				196,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodologia per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare

Per la determinazione della “*Superficie Commerciale*” è stato utilizzato come criterio di misurazione la “*Superficie Esterna Lorda*” (SEL)–Codice delle Valutazioni Immobiliari, raccordando le superfici secondarie con coefficienti personalizzati, che prendono il nome di “*rapporto mercantile*” e che rappresentano il rapporto, tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

Criteri valutazione

I principi teorici adottati nella valutazione sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, sono presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive e stato di conservazione, destinazione urbanistica, possibilità di ristrutturazione, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Il metodo con cui è effettuata la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dello stesso.

I valori di riferimento sono stati attinti dal mercato immobiliare, utilizzando i principali prezzari a disposizione ed attraverso rilevamenti diretti dei valori di mercato della zona presso gli operatori del settore, oltre alla fonte specializzata “Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate” aggiornata al 2° semestre 2022 e “Borsino Immobiliare”, con i seguenti risultati:

Comune di Lucca

-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Fascia/zona: Periferica/MUGNANO-SORBANO-GATTAIOLA-FAGNANO-MONTUOLO

Codice di Zona: "D3"

Microzona: "4"

Tipologia prevalente: "Capannoni industriali"

Destinazione: "Produttiva"

Stato di conservazione: "Normale"

Superficie: "Lorda"

Tipologia:

-**"Abitazioni civili"**

Valore Mercato (€/mq.) minimo €1.450 - massimo €2.000;

-**"Abitazioni tipo economico"**

Valore Mercato (€/mq.) minimo €1.300 - massimo €1.700;

-**"Ville e villini"**.

Valore Mercato (€/mq.) minimo €1.700 - massimo €2.450;

-Borsino immobiliare

Zona: MONTUOLO-S.ANGELO-ANTRACCOLI-TEMPAGNANO-S.VITO-SS. ANNUNZIATA-S.CASSIANO-S.PIETRO A VICO-NAVE

Posizione zona: Semiperiferica

Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili

Tipologia:

-**"Abitazioni in stabili di 1° fascia"**

Valore a mq. minimo €1.575 - massimo €2.140

-**"Abitazioni in stabili di fascia media"**

Valore a mq. minimo €1.355 - massimo €1.837

-**"Abitazioni in stabili di 2° fascia"**

Valore a mq. minimo €1.361 - massimo €1.441

-**"Ville & villini"**

Valore a mq. minimo €1.664 - massimo €2.200

Comparabili

Lo scrivente non ha trovato transazioni nell'ultimo biennio che avessero avuto per oggetto unità immobiliari **con le stesse caratteristiche, simile consistenza e stesso segmento di mercato** con il "subject".

In base agli elementi esposti, sono stati fatti i necessari aggiustamenti per tener conto della dissomiglianza dell'immobile in oggetto con quelli "comparabili di confronto" ed apportando ulteriori adeguamenti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, dei presumibili costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario per la sanatoria edilizia e/o remissione in pristino, smaltimento della copertura in eternit, adeguamento impianti, certificazioni e attestazioni necessarie, che non potendosi quantificare in modo dettagliato, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore a metro quadro utilizzato per la valutazione, nonché tenuto conto dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene e quindi è stato assunto un valore a metro quadro pari ad €1.000,00 (euro mille/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 196,70 x 1.000,00 = **196.700,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-Riduzione per locazione opponibile alla procedura	-19.670,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 177.030,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 177.030,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, “**a corpo**” e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente l’immobile si trova, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando solo come parametro di riferimento la **superficie commerciale**, oltre a quanto riportato al punto “**Criteri valutazione**”, si è adottata un’ulteriore riduzione del **prezzo base d’asta**, come previsto nel quesito, “che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 25% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all’attenzione dell’esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell’immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra, applicando una riduzione del valore del 20%, è stato accertato che, il più probabile valore di mercato, ricomprendendo l’incidenza della resede esclusiva a giardino, può essere quantificato come segue:

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	villa singola	196,70	0,00	177.030,00	177.030,00
				177.030,00 €	177.030,00 €

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: **€. 177.030,00**

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: **€. 35.406,00**

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: **€. 1.624,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 140.000,00**

data 14/08/2023

il tecnico incaricato
Geometra Giovanni Leonardi Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n.674