



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

252/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa ANTONIA LIBERA OLIVA

CUSTODE:

IVG Lucca Irene LUVISOTTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

ANTONIO TONELLI

CF:TNLNTN51B12B648J

con studiò in CAPANNORI (LU) Via della Madonna n. 44

telefono: 0583429048

fax: 0583429048

email: geom.antoniontonelli@gmail.com

PEC: antonio.tonelli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 252/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:



villa singola a CAPANNORI Via della Chiesa 9, frazione Santa Margherita, della superficie commerciale di 284,50 mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Il complesso si compone di un fabbricato principale ad uso di civile abitazione, elevato a tre piani fuori terra compreso il piano terreno e la soffitta sottotetto, è corredato da manufatto pertinenziale ad uso di ripostiglio e da poco terreno circostante per tre lati ad uso di giardino e resede.

Il fabbricato ad uso di civile abitazione si compone ;

- Al piano terra di ingresso-soggiorno, sala, disimpegno, vano scale per accedere al piano primo, bagno, tinello e cucina ;
- Al piano primo da disimpegno, vano scale per accedere al piano soffitta, bagno con antibagno, tre camere da letto e terrazza scoperta sul lato est;
- Al piano soffitta da disimpegno, due vani ad uso di soffitta sottotetto di cui uno adibito a locale caldaia ;

Il tutto è corredato da locale ad uso di ripostiglio e da poco terreno ad uso di resede, giardino e viabilità interna.

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 1305 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 11 vani, rendita 874,88 Euro, indirizzo catastale: Via della Chiesa di santa Margherita, piano: Terra e 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] Via Comunale della Chiesa di Santa Margherita, mappale n. 1303 mappale n. 1308 del foglio di mappa n. 75
- foglio 75 particella 1305 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 34,91 Euro, indirizzo catastale: Via della Chiesa di Santa Margherita, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED] Via Comunale della Chiesa di Santa Margherita, mappale n. 1303 mappale n. 1308 del foglio di mappa n. 75
Non risulta sfogata la voltura della successione del sig. [REDACTED] e l'atto di acquisto del Notaio Gaetano Raspini in data 13.09.2000 rep. 105.021 registrato a Lucca il 28.09.2000 al n. 2925 serie I

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2000.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	284,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 191.488,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 191.488,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di usufruttuario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con disposizione del Giudice Es. Immobiliari in data 18.09.2022 ordina la CANCELLAZIONE della trascrizione di Pignoramento eseguito in data 26.10.2018 con la trascrizione avvenuta all' Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07.11.2018 registrata ai n. 17.092 Reg. Generale e n. 12.052 Reg. Particolare , limitatamente al DIRITTO DI USUFRUTTO DI 1/2 NEI CONFRONTI DI

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 13/09/2000 a firma di Notaio Gaetano RASPINI di Lucca ai nn. 105022 di repertorio, iscritta il 19/09/2000 a Lucca ai nn. 2747 Reg. Particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 300000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Vedere anche Nota di Iscrizione per Ipoteca in Rinnovazione del 14.08.2020 n. 1646 Reg. Particolare

ipoteca **legale**, stipulata il 19/04/2002 a firma di LUCCA ai nn. Rep. 6168 di repertorio, iscritta il 23/04/2002 a Lucca ai nn. 1433 Reg. Particolare, a



favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 300 Art.77 DPR 602/73 Sostituito dall'ART. 16 D.LGS. 46/99.

Importo ipoteca: 123580,66...

Importo capitale: 61790,33

ipoteca **legale**, stipulata il 13/07/2005 a firma di [REDACTED] ai nn. 143214/28 di repertorio, iscritta il 28/07/2005 a Lucca ai nn. 3921 Reg. Particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 300 Art.77 DPR 602/73 Sostituito dall'ART. 16 D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01.

Importo ipoteca: 11.547,46.

Importo capitale: 5.733,73

ipoteca **legale**, stipulata il 26/09/2005 a firma di [REDACTED] ai nn. 11065 Repertorio di repertorio, iscritta il 10/10/2005 a Lucca ai nn. 5032 Reg. Particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 300 Art.77 DPR 602/73 Sostituito dall'ART. 16 D.LGS. 46/99.

Importo ipoteca: 18.800,28.

Importo capitale: 9.400,14.

Erroneamente è stata iscritta ipoteca sui diritti dell'intero 1/1 mentre al sig. [REDACTED] è titolare dei diritti di 1/2 di Nuda Proprietà

ipoteca **legale**, stipulata il 02/08/2006 a firma di [REDACTED] ai nn. 12618 Repertorio di repertorio, iscritta il 09/08/2006 a Lucca ai nn. 3996 Reg. Particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 300 Art.77 DPR 602/73 Sostituito dall'ART. 16 D.LGS. 46/99.

Importo ipoteca: 29.049,76.

Importo capitale: 14.528,88

ipoteca **legale**, stipulata il 01/03/2007 a firma di [REDACTED] ai nn. 84/2007 Repertorio di repertorio, iscritta il 06/03/2007 a Lucca ai nn. 1105 Reg. Particolare , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 300 Ipoteca Esattoriale.

Importo ipoteca: 79.501, [REDACTED]

Importo capitale: 39.286,00 e 464,81 per spese.

E' stata indicata erroneamente la quota di 1/2 di Nuda Proprietà anziche la quota di 1/2 di Usufrutto.

ipoteca **legale**, stipulata il 17/05/2007 a firma di [REDACTED] ai nn. 16479 Repertorio di repertorio, iscritta il 01/06/2007 a Lucca ai nn. 3007 Reg. Particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 300 Art.77 DPR 602/73 Sostituito dall'ART. 16 D.LGS. 46/99.

Importo ipoteca: 48.831,90.

Importo capitale: 24.415,95

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/01/2014 a firma di [REDACTED] ai nn. 160 Repertorio di repertorio, iscritta il 27/01/2014 a Lucca ai nn. 113 Reg. Particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 65.000.

Importo capitale: 44.357,46 e spese 1.653

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/01/2014 a firma di [REDACTED] ai nn. 161 Repertorio di repertorio, iscritta il 27/01/2014 a Lucca ai nn. 114 Reg. Particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 7.045, e spese 1.211

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/09/2000 a firma di Notaio Gaetano Raspini ai nn. 105022 Repertorio di repertorio, iscritta il 14/08/2020 a Lucca ai nn. 1646 Reg. Particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE DI MUTUO - IPOTECA PER RINNOVAZIONE.

Importo ipoteca: 309.874,14.



Importo capitale: 154.937,07.

Rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 19.09.2000 al n. 2747 Reg. Particolare e richiesta da [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/10/2018 a firma di [REDACTED] ai nn. 4667 Repertorio di repertorio, trascritta il 07/11/2018 a Lucca ai nn. 12.052 Reg. Particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo Cautelare. Con disposizione del Giudice Es. Immobiliari in data 18.09.2022 ordina la CANCELLAZIONE della trascrizione di Pignoramento limitatamente al DIRITTO DI USUFRUTTO DI 1/2 NEI CONFRONTI DI [REDACTED]

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:

LA VENDITA ALL'ASTA VIENE FATTA ESCLUSIVAMENTE SUI DIRITTI DI NUDA PROPRIETA' DI [REDACTED] E [REDACTED] L'USUFRUTTO DI 1/2 DI [REDACTED]

Con disposizione del Giudice Es. Immobiliari in data 18.09.2022 ordina la CANCELLAZIONE della trascrizione di Pignoramento eseguito in data 26.10.2018 con la trascrizione avvenuta all'Agenzia delle Entrate di Lucca Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07.11.2018 registrata ai n. 17.092 Reg. Generale e n. 12.052 Reg. Particolare , limitatamente al DIRITTO DI USUFRUTTO DI 1/2 NEI CONFRONTI DI [REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di per 1/2 per la Nuda Proprietà , in forza di Atto di Acquisto (dal 13/09/2000), con atto stipulato il 13/09/2000 a firma di Notaio Gaetano Raspini di Lucca ai nn. 105021 Repertorio di repertorio, registrato il 28/09/2000 a Lucca ai nn. 2925 Serie I, trascritto il 19/09/2000 a Lucca ai nn. 9303 Reg. Particolare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di per 1/2 per la Nuda Proprietà , in forza di Atto di Acquisto (dal 13/09/2000), con atto stipulato il 13/09/2000 a firma di Notaio Gaetano Raspini di Lucca ai nn. 105021 Repertorio di repertorio, registrato il 28/09/2000 a Lucca ai nn. 2925 Serie I, trascritto il 19/09/2000 a Lucca ai nn. 9303 Reg. Particolare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di per 1/2 di Usufrutto, in forza di Atto di Acquisto (dal 13/09/2000), con atto stipulato il 13/09/2000 a firma di Notaio Gaetano Raspini di Lucca ai nn. 105021 Repertorio di repertorio, registrato il 28/09/2000 a Lucca ai nn. 2925 Serie I, trascritto il 19/09/2000 a Lucca ai nn. 9303 Reg. Particolare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 Usufrutto (dal 13/09/2000), con atto stipulato il 13/09/2000 a firma di Notaio Gaetano Raspini di Lucca ai nn. Rep. 105.021 di repertorio, registrato il 28/09/2000 a Lucca ai nn. n. 2925 serie I, trascritto il 19/09/2000 a Lucca ai nn. n. 9303 Reg. Part.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condomo edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 880/86, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere realizzate in difformità o parziale difformità alla C.E. 949/73, presentata il 01/04/1986 con il n. 11432 di Prot. Generale di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Per quanto riguarda le opere abusive è stato pagato l'intero importo dell'Oblazione pari a Lire 784.000 con bollettino n. 113 effettuato in data 28.03.1986 presso l'Ufficio Postale di Capannori . Il fabbricato ricade in fascia di rispetti ferroviario.

Dichiarazione di inizio attività N. **D00/0407**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori Edili Interni, presentata il 27/07/2000 con il n. 42493 di Prot. Generale di protocollo

Dichiarazione Inizio Attività N. **D00/0642**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Annesso ad uso di ripostiglio , realizzazione di tettoia sopra la porta , rifacimento manto di copertura e realizzazione di due pergolati. , presentata il 17/10/2000 con il n. 56116 di Prot. Generale di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **A01/0152**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne , modifiche estetiche, costruzione di pergolati variante alle D.I.A. n. 407/00 e D.I.A. n. 642/00, presentata il 30/04/2001 con il n. 24285 di Prot. Generale di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

L'autorizzazione n. A01/0152 non è stata rilasciata in quanto il rilascio era in Sanatoria e doveva essere pagata una sanzione di €. 516,45 (Euro cinquecentosedici/45 che ad oggi non è stata pagata.

Permesso per Costruire N. **P05/0506**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per difformità alla D00/0642 per il recupero della volumetria a locale accessorio a fabbricato per civile abitazione e completamento lavori, presentata il 06/10/2005 con il n. 55994 di Prot. Gen. di protocollo, rilasciata il 18/05/2006 con il n. P05/0506 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura pergolato lato nord del manufatto pertinenziale. Mancato rilascio del Condomo Edilizio Mancato rilascio Autorizzazione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di rilascio presso le autorità competenti con allegato parere da parte delle Ferrovie dello Stato in quanto il fabbricato rientra in fascia di rispetto ferroviario.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pagamento sanzioni ed oneri e demolizioni opere abusive **ESCLUSO ONERE A CARICO DI** [REDACTED] € [REDACTED]

Tempi necessari per la regolarizzazione: dodici mesi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state presentate le planimetrie come lo stato attualmente rilevato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di tipo mappale e nuovo accatastamento
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di Tipo Mappale strumentale e presentazione di nuove planimetrie ESCLUSO ONERE A CARICO DI [REDAZIONE] E [REDAZIONE]

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **non conforme.**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **non conforme.**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: conforme alla data di ristrutturazione del 2000)

L'immobile risulta **conforme.**

BENI IN CAPANNORI VIA DELLA CHIESA 9, FRAZIONE SANTA MARGHERITA

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a CAPANNORI Via della Chiesa 9, frazione Santa Margherita, della superficie commerciale di **284,50** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Il complesso si compone di un fabbricato principale ad uso di civile abitazione, elevato a tre piani fuori terra compreso il piano terreno e la soffitta sottotetto, è corredato da manufatto pertinenziale ad uso di ripostiglio e da poco terreno circostante per tre lati ad uso di giardino e resede.

Il fabbricato ad uso di civile abitazione si compone;

- Al piano terra di ingresso-soggiorno, sala, disimpegno, vano scale per accedere al piano primo,



bagno, tinello e cucina ;

- Al piano primo da disimpegno, vano scale per accedere al piano soffitta , bagno con antibagno, tre camere da letto e terrazza scoperta sul lato est;

- Al piano soffitta da disimpegno , due vani ad uso di soffitta sottotetto di cui uno adibito a locale caldaia ;

Il tutto è corredato da locale ad uso di ripostiglio e da poco terreno ad uso di resede , giardino e viabilità interna.

Identificazione catastale: **fol. 75 partic. 1305 sub. 1 e 2**

- foglio 75 particella 1305 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 11 vani, rendita 874,88 Euro, indirizzo catastale: Via della Chiesa di santa Margherita, piano: Terra e 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
CoerENZE: **[REDACTED]**, Via Comunale della Chiesa di Santa Margherita, mappale n. 1303 mappale n. 1308 del foglio di mappa n. 75
- foglio 75 particella 1305 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 34,91 Euro, indirizzo catastale: Via della Chiesa di Santa Margherita , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
CoerENZE: **[REDACTED]** Via Comunale della Chiesa di Santa Margherita, mappale n. 1303 mappale n. 1308 del foglio di mappa n. 75
Non risulta sfogata la voltura della successione del sig. **[REDACTED]** e l'atto di acquisto del Notaio Gaetano Raspini in data 13.09.2000 rep. 105.021 registrato a Lucca il 28.09.2000 al n. 2925 serie I

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Citta di Lucca.

COLLEGAMENTI

autostrada	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato principale è stato ristrutturato negli anno 2000, con nuova sistemazione interna e con la ristrutturazione per quanto riguarda la pavimentazioni , gli impianti e parte degli infissi, il tetto è in travi e travicelli di legno con manto di copertura in tegoli di cotto.



Le murature esterne sono in pietra e mattoni , gli infissi in legno con persiane in legno ; Le scale interne sono granito, mentre le pavimentazioni del piano terra sono mattonelle di grès, quelle delle camere del piano primo in parquet di legno , i pavimenti dei bagni ed i rivestimenti sono realizzati con mattonelle di ceramica.;

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
PIANO TERRA	156,00	x	100 %	=	156,00
PIANO PRIMO	74,80	x	100 %	=	74,80
PIANO SOFFITTA	74,80	x	25 %	=	18,70
RIPOSTIGLIO A CORREDO	50,00	x	50 %	=	25,00
TERRAZZO SCOPERTO PIANO PRIMO	40,00	x	25 %	=	10,00
Totale:	395,60				284,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio del fabbricato , è di €. 1.100 al mq..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 284,50 x 1.100,00 = **312.950,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DETRAZIONE PER ESECUZIONE IMMOBILIARE	-62.590,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 250.360,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 200.288,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata fatta tenendo conto di fabbricati simili in zona

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Catasto Fabbricati Comune di Capannori, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Capannori



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	284,50	0,00	250.360,00	200.288,00
				250.360,00 €	200.288,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il fabbricato non è divisibile in quote.

LA PERIZIA E' CALCOLATA PER LA QUOTA DI NUDA PROPRIETA' 1/2 DI [REDACTED] ED 1/2 DI [REDACTED] E L'USUFRUTTO DI 1/2 SULLA INTERA PROPRIETA' A FAVORE DI [REDACTED]

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 191.488,00**

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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

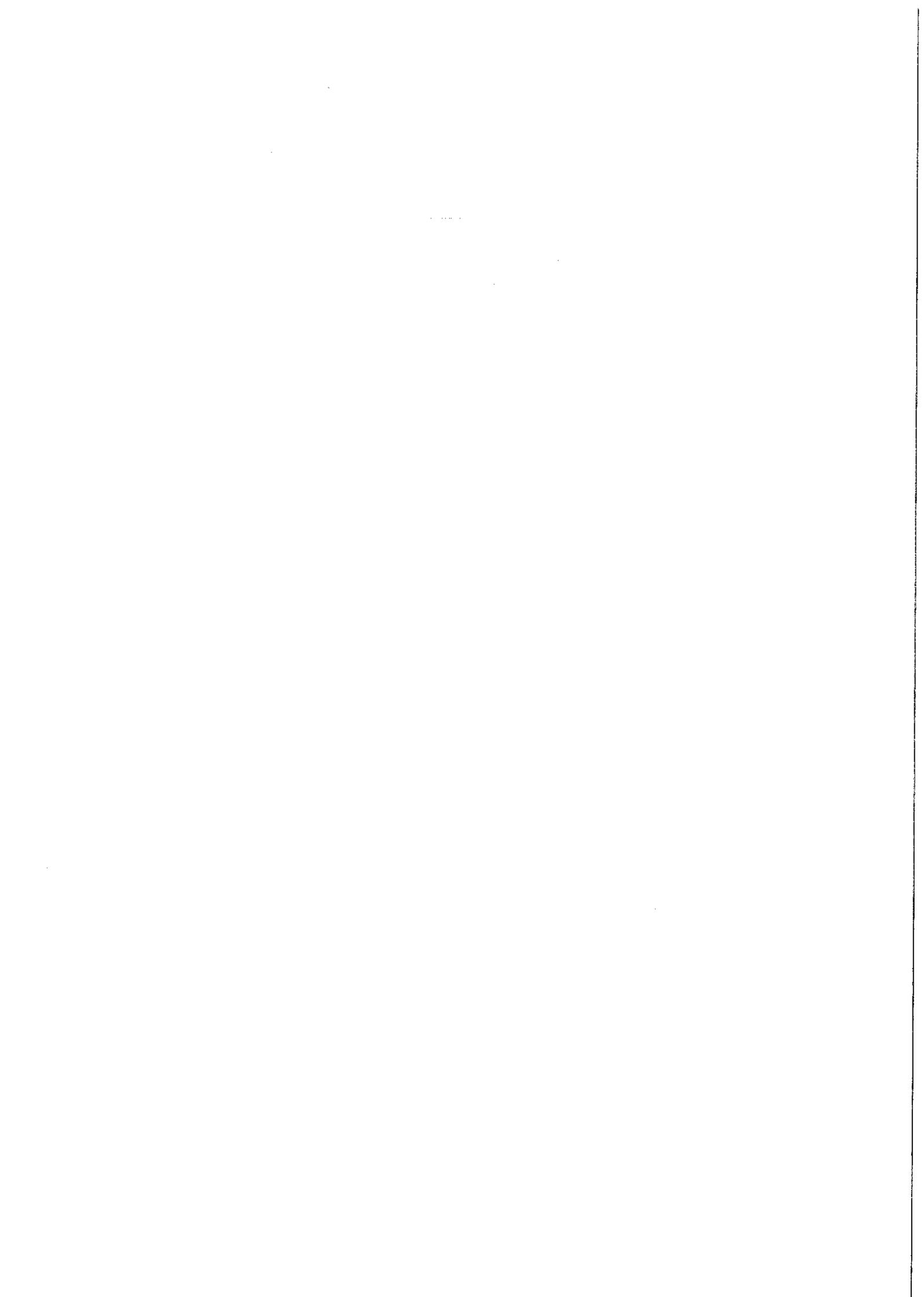
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 191.488,00**

data 28/11/2022

il tecnico incaricato
ANTONIO TONELLI







Studio Tecnico Associato
Geom. Tonelli A. e Geom. Cesaretti E.
Via della Madonnina n. 44-
55012 CAPANNORI – LUCCA
TEL. 0583 429048
Email: tonelli.cesaretti@gmail.com

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Civile Abitazione e pertinenze

Foto Aerea

COMUNE CAPANNORI

fraz. Santa Margherita – via della Chiesa n. 9

Foto aerea

Abitazione





Figura 1 Prospetto lato Via della Chiesa

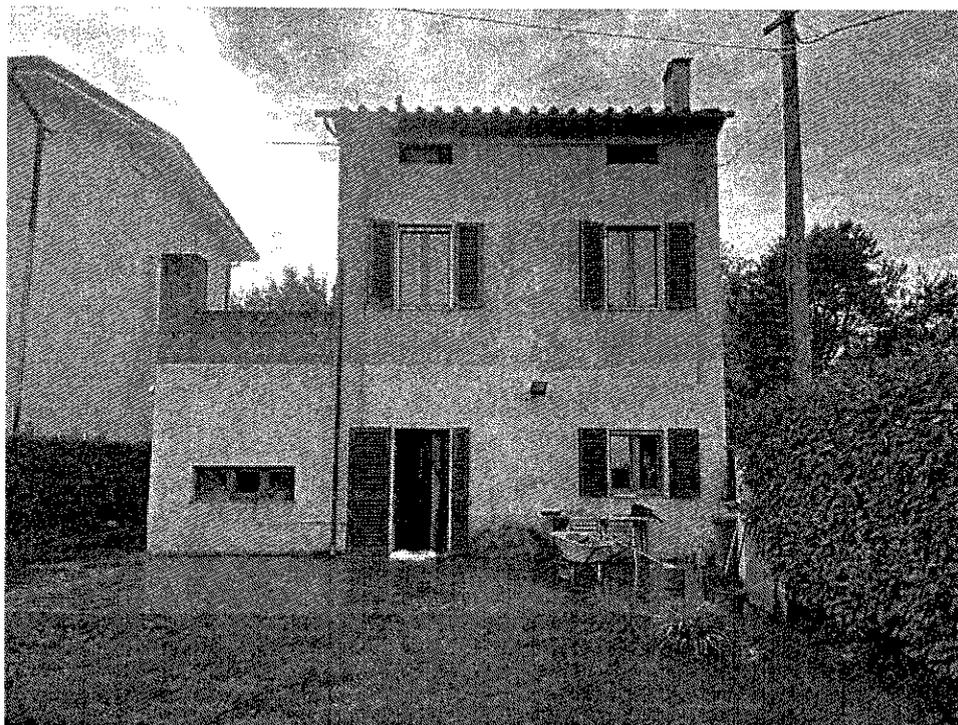


Figura 2 prospetto retro





Figura 3 ingresso- soggiorno



Figura 4 sala



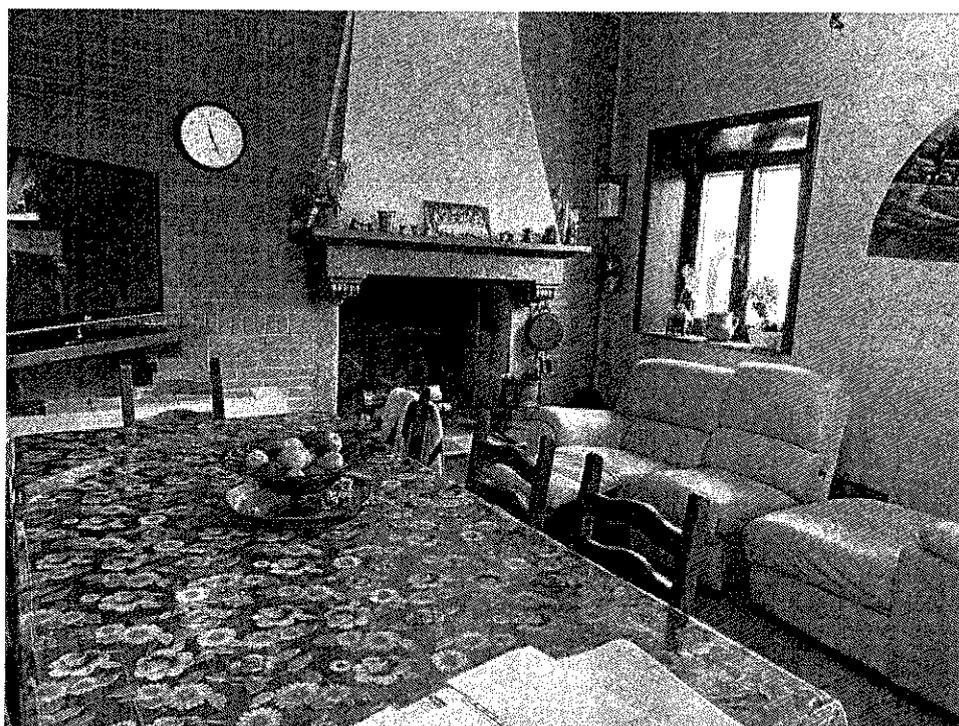


Figura 5 tinello

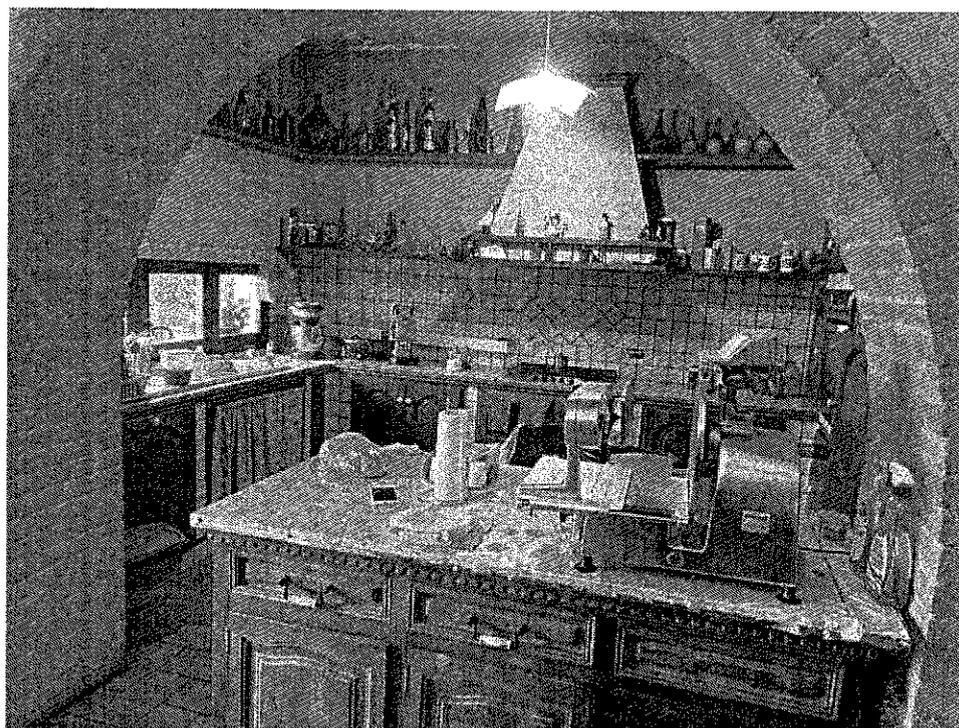


Figura 6 cucina





Figura 7 Vano scale

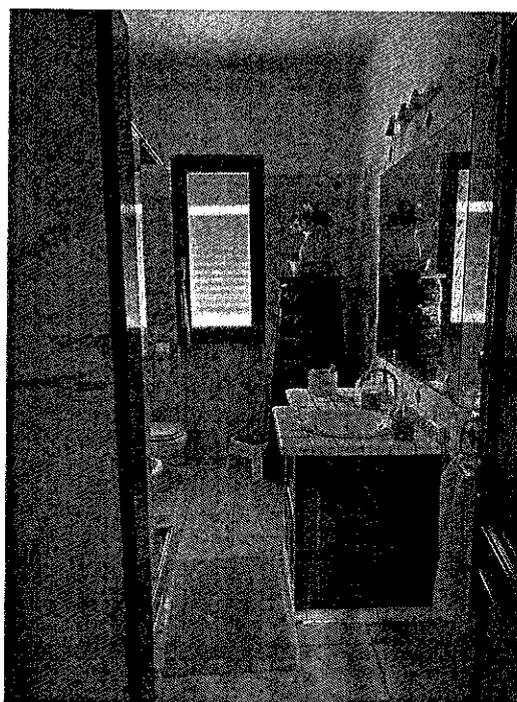


Figura 8 Bagno Piano Terra

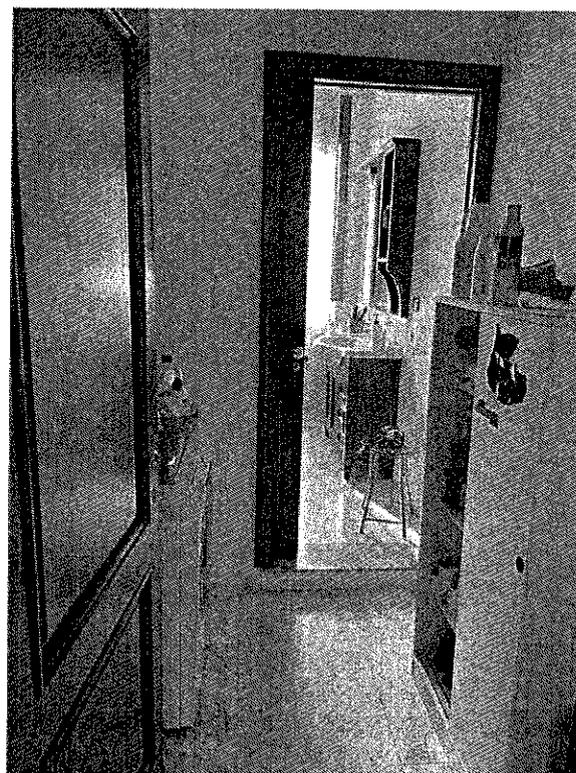


Figura 3 Bagno – Antibagno Piano primo



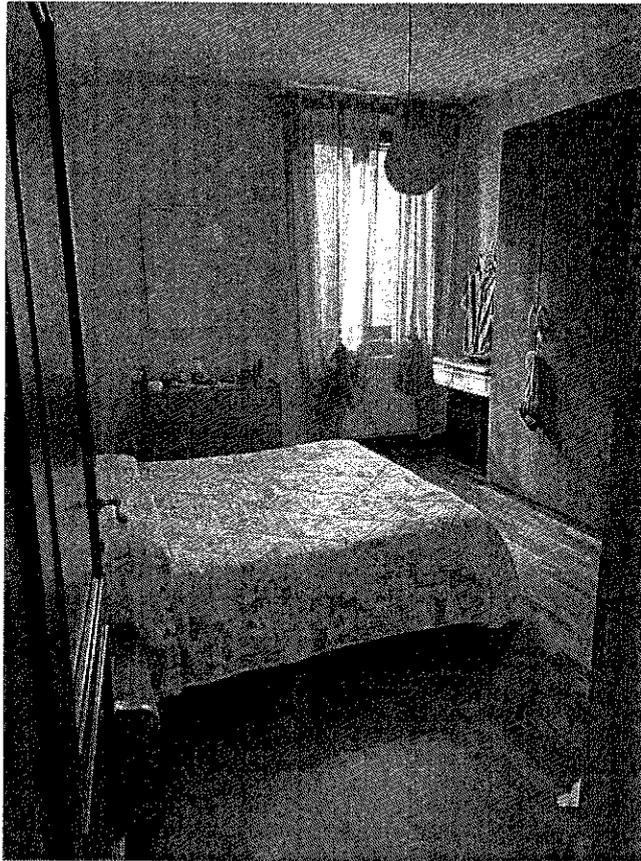


Figura 4 Camera

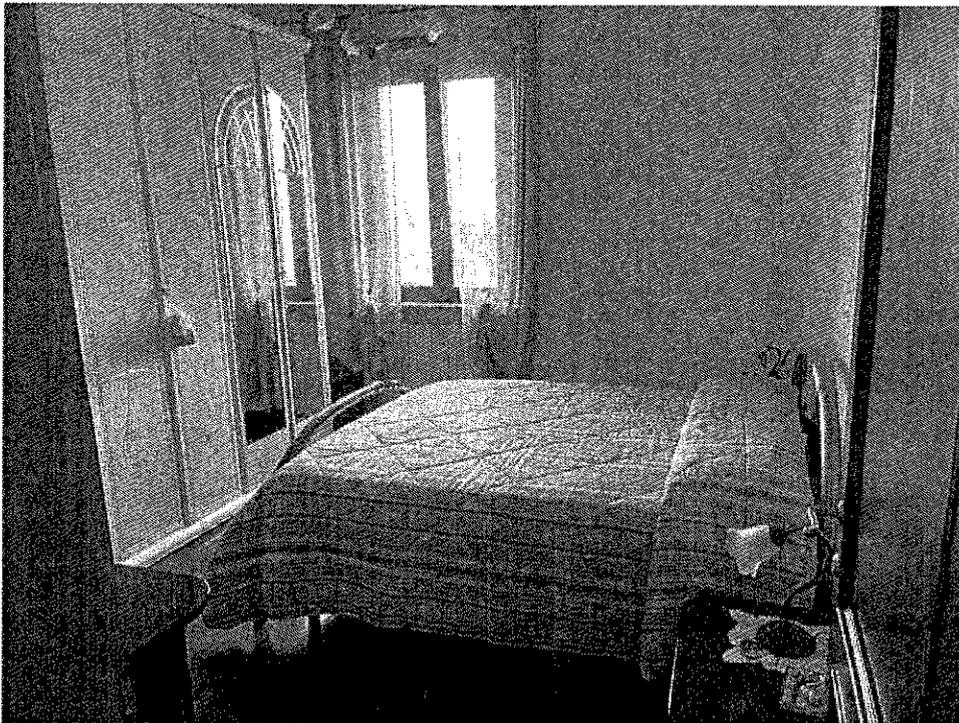


Figura 5 Camera





Figura 6 Cameretta

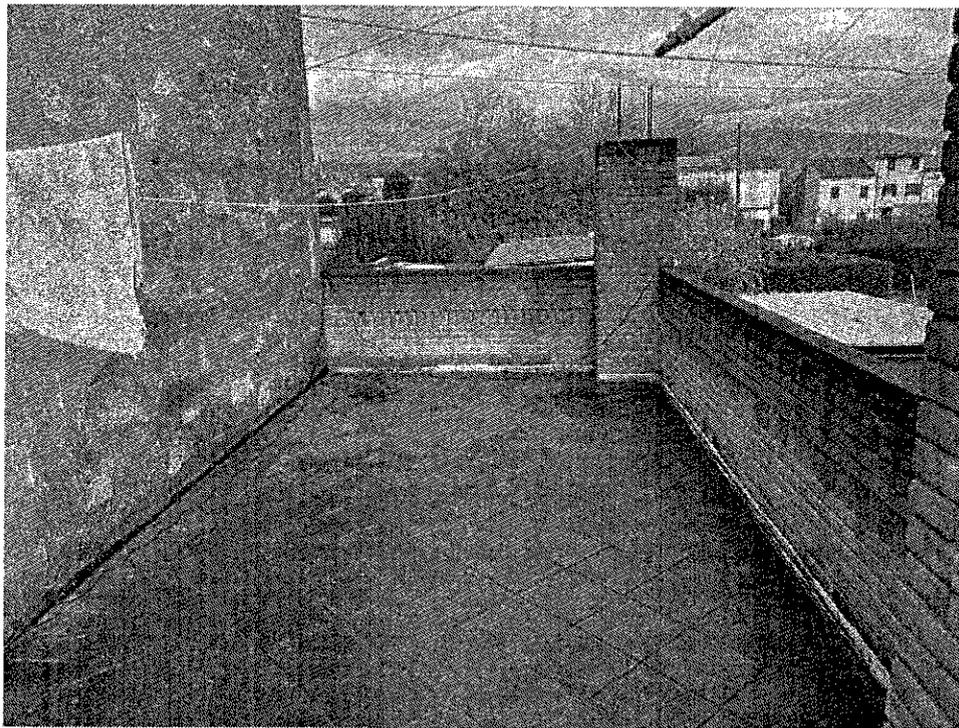


Figura 13 Terrazza Piano Primo



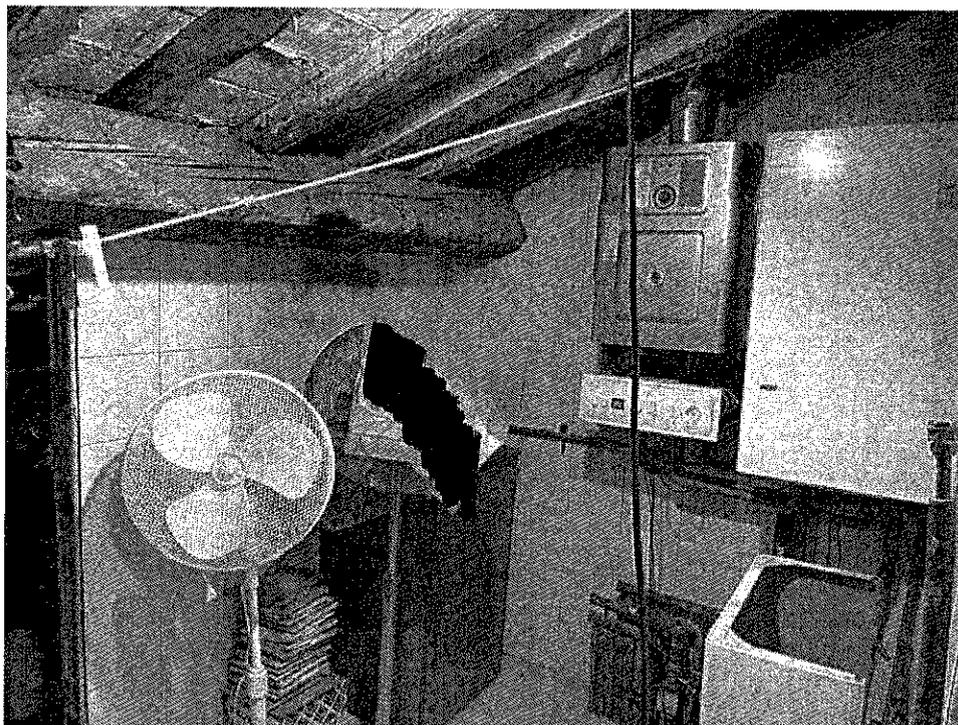


Figura 7 Soffitta Loc. Caldaia

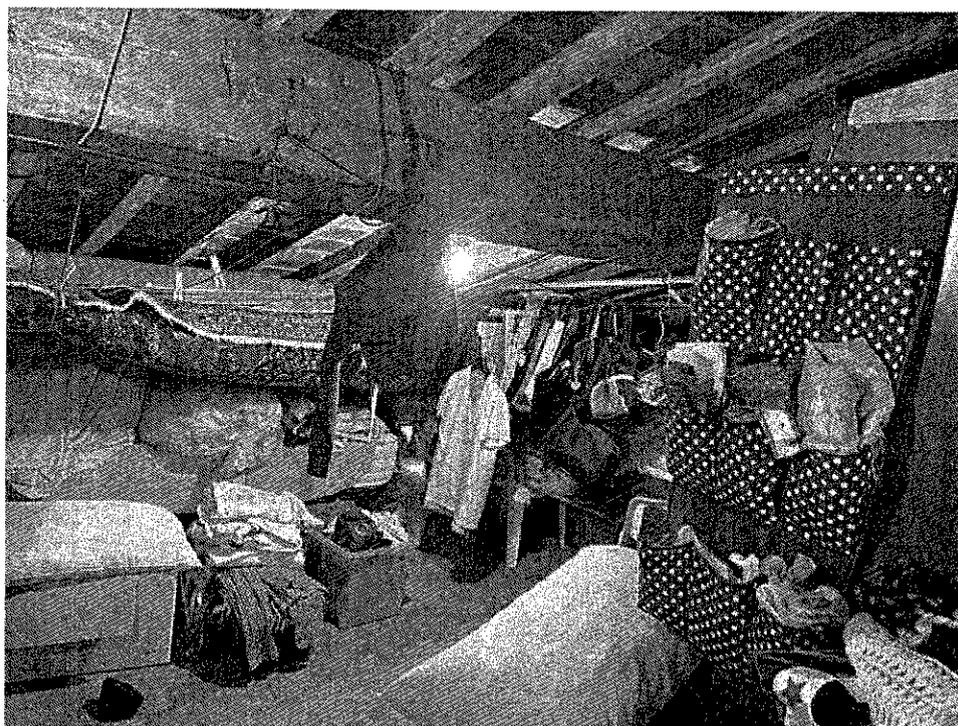


Figura 8 Soffitta



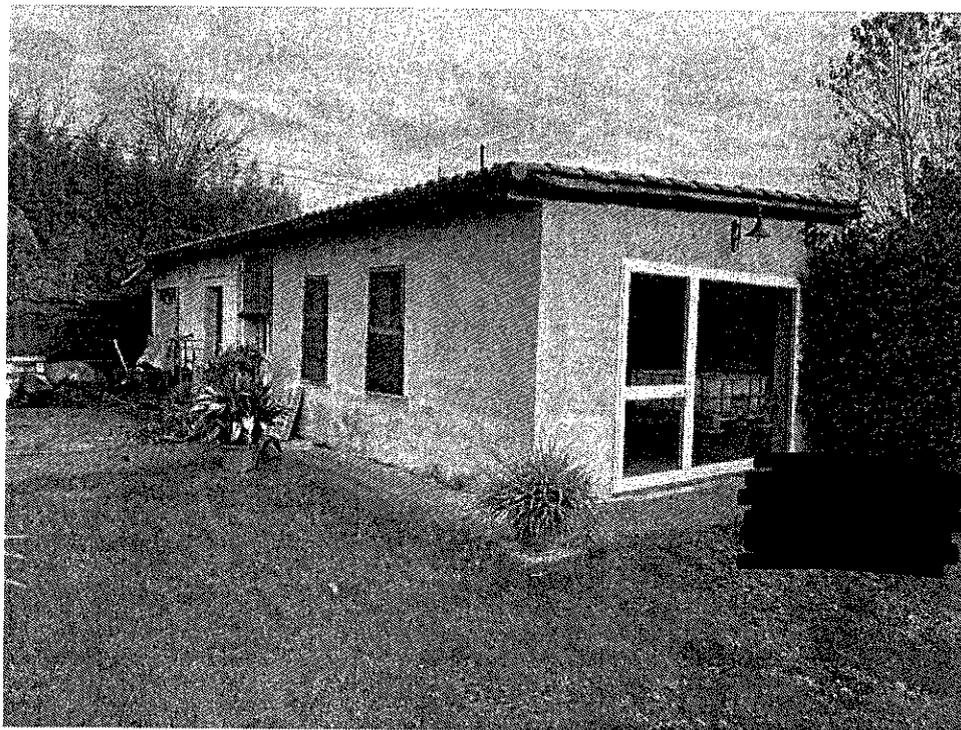


Figura 9 Annesso Piano Terra

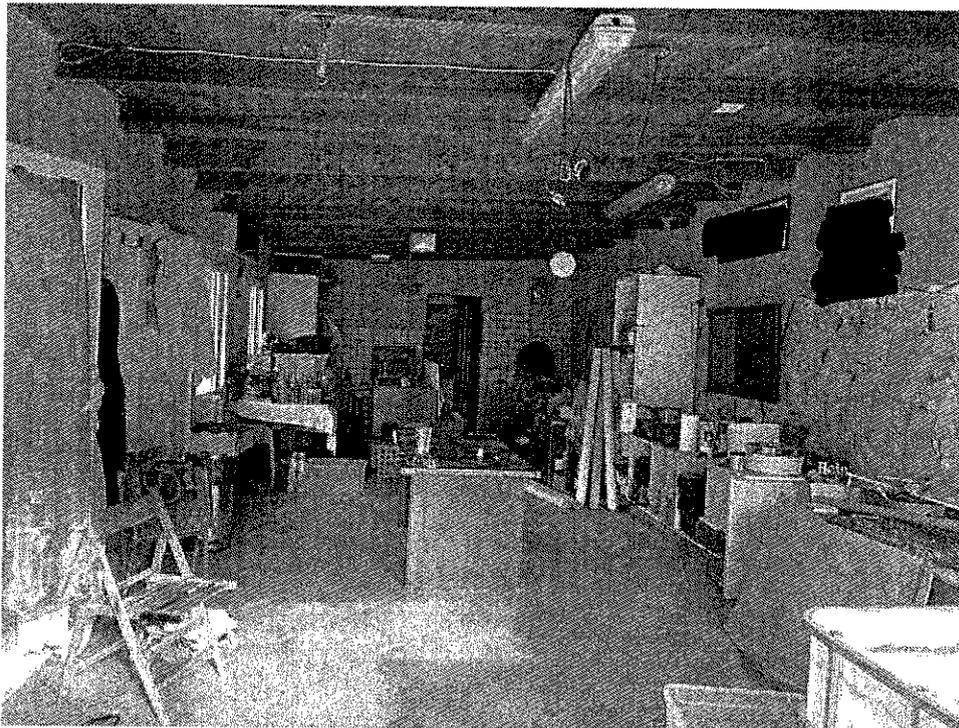


Figura 10 Interno Annesso Piano Terra



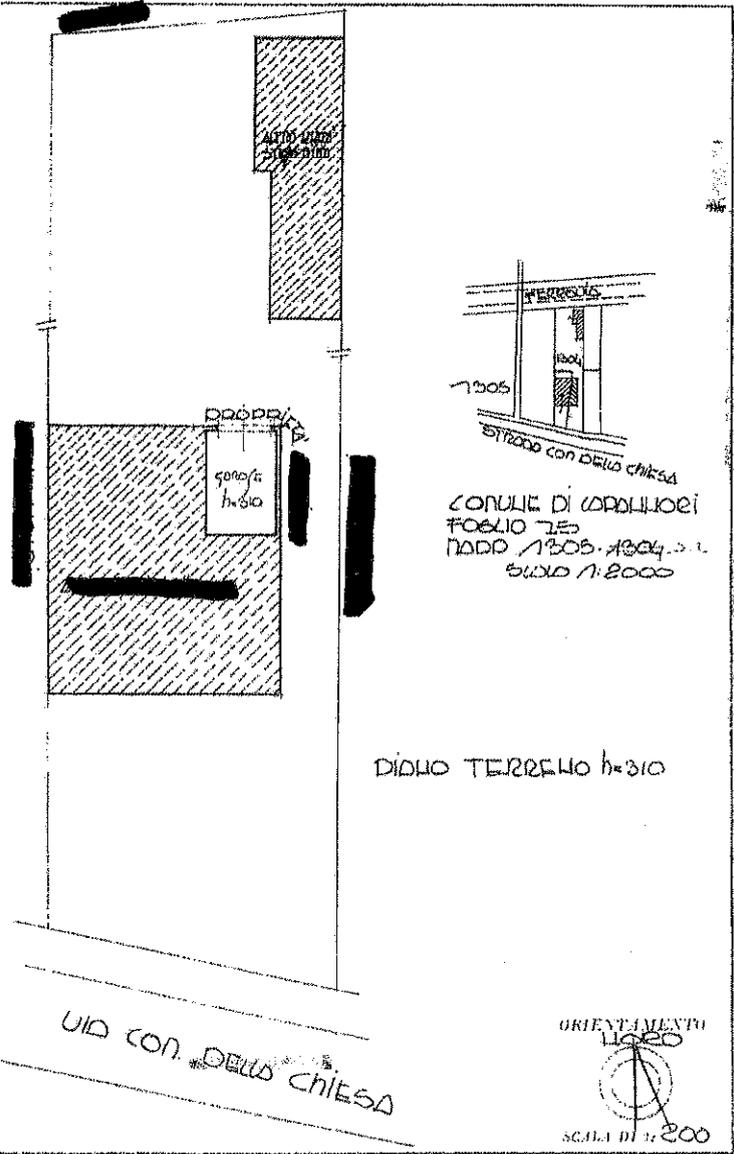


Data presentazione: 28/02/1986 - Data: 19/03/2020 - n. T37793 - Richiedente: [REDACTED]

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 200

Planimetria di immobile situato nel Comune di CAPANNORI Via CON. DELLA CHIESA
Data [REDACTED] nato a [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LUCA



CATASTO URBANO PER LE ANNOVAZIONI E LE CANCELLAZIONI		Comparto di [REDACTED]
[REDACTED]	V 86	Isritto all'Uff. di [REDACTED]
[REDACTED]	48A	Abila. Precinem. di [REDACTED]
[REDACTED]		Cl. di [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/03/2020 - Comune di CAPANNORI (B648) - < Foglio: 75 - Particella: 1305 - Subalterno: 2 >
VIA DELLA CHIESA DI S. MARGHERITA piano: I;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/02/1986 - Data: 19/03/2020 - n. T37793 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Direzione Provinciale di Lucca
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2021

Data: 22/11/2021 - Ora: 17.42.13 Fine

Visura n.: T360082 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CAPANNORI (Codice: B648)
Catasto Fabbricati	Provincia di LUCCA
Unità immobiliare	Foglio: 75 Particella: 1305 Sub.: 2

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				RENDITA	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe			Consistenza	Superficie Catastale
1		75	1305	2			C/6	5	13 m ²	Catastale	Euro 34,91	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2016 protocollo n. L/01.20846 in att. dal 13/10/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 54288.1/2016)
Indirizzo: VIA DELLA CHIESA DI S. MARGHERITA piano: T;												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B648 - Sezione - Foglio 75 - Particella 1305

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Lucca
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2021

Data: 22/11/2021 - Ora: 17.43.03 Fine
Visura n.: T360664 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CAPANNORI (Codice: B648)
Catasto Fabbricati	Provincia di LUCCA
Unità immobiliare	Foglio: 75 Particella: 1305 Sub.: 1

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		75	1305	1		A/S	4	11 vani	Totale: 242 m ² Totale escluse aree scoperte**: 215 m ²	Euro 874,88	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2016 protocollo n. LU0120735 in atti del 13/10/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 54177.1/2016)
Indirizzo											
VIA DELLA CHIESA DI S. MARGHERITA piano: T-I;											

INTESTATI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI ONERI REALI	
N.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/2
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/2
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA							
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/09/2000 protocollo n. 204769 Trascrizione in atti dal 11/10/2000 Repertorio n.: 105021 Rogante: RASPINI GAETANO Sede: LUCCA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 9503.1/2000)							

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B648 - Sezione - Foglio 75 - Particella 1305

Unità immobiliari n. 1
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

