
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Picchi Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 221/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 221/2022 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 47.700,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21

INCARICO

All'udienza del 21/02/2023, il sottoscritto Geom. Picchi Mauro, con studio in Via Cardinale A. Pacini, 5 - 55012 - Capannori (LU), email mauropicchi@inwind.it, PEC mauro.picchi@geopec.it, Tel. 0583 429421, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Capannori (LU) - Capannori, via dei Guerri n° 24/B, piano T-1°

DESCRIZIONE

Diritti pari all'intero dei diritti della piena proprietà spettanti a **** Omissis ****, su fabbricato ad uso civile abitazione, di vecchia costruzione, a schiera con altro di simili caratteristiche tipo "corti lucchesi", elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre, corredato da fabbricato adiacente ad uso abitativo (PT) e magazzino (P1°) elevato a due piani fuori terra, il tutto posto in Capannori, via dei Guerri n° 24/B.

Detta unità immobiliare, in buono stato di conservazione e manutenzione, poiché ristrutturato abusivamente dal soggetto esecutato successivamente alla data dell'acquisto, si compone di ingresso-cucina-pranzo, soggiorno, bagno; a mezzo scala in legno a due rampe si accede al piano primo composto da vano per ripostiglio (utilizzato come camera), stanzetta armadi, vuoto su piano terra e disimpegno per l'accesso al piano primo del fabbricato adiacente, al piano secondo sottotetto (accessibile soltanto dal magazzino sito al piano primo del fabbricato adiacente) da ampio vano ad uso soffitta.

Entrambi i fabbricati sono corredati, in aderenza al lato Nord, da ampio manufatto ad uso locale di deposito elevato ad un sol piano fuori terra ove all'interno sono stati ricavati quattro vani collegati internamente alla cucina-pranzo e aventi utilizzo di due ripostigli, disimpegno e bagno (si precisa che, una porzione lato ovest dei due ripostigli, sconfinava sull'altra adiacente proprietà così come meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato alla presente).

Il tutto è corredato altresì da resede sul lato sud, in parte lastricata in cotto ed in parte a giardino.

Il complesso immobiliare è privo di ingresso dalla via pubblica poiché l'accesso avviene da un cancello carraio dell'unità immobiliare adiacente di proprietà di terzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Capannori (LU) - Capannori, via dei Guerri n° 24/B, piano T-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2° risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da Estratto per riassunto del registro degli Atti di Matrimonio rilasciato dal Comune di Capannori in data 11.05.2023, il soggetto esecutato risulta coniugato in regime della separazione dei beni.

CONFINI

L'immobile confina: a nord mappale 1462, a sud via dei Guerri, ad est mappale 1719, ad ovest mappali 283 e 285, salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,53 m	terra
Abitazione	18,00 mq	22,00 mq	0,50	11,00 mq	2,43 m	primo
Soffitta	32,00 mq	38,00 mq	0,20	7,60 mq	1,70 m	secondo
piano primo (sottotetto) capanna	26,00 mq	31,00 mq	0,20	6,20 mq	3,65 m	primo

Locale di deposito	75,00 mq	76,00 mq	0,10	7,60 mq	2,65 m	terra
vani sotto locale di deposito	16,50 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	2,50 m	terra
resede	270,00 mq	270,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				109,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

I subalterni 2-3-4 del mappale 1452 del foglio di mappa 71, sono stati accatastati in ordine alla denuncia di Nuova Costruzione presentata all'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Lucca-Territorio-Catasto Fabbricati del Comune di Capannori in data 23.09.2005 (Costituzione n° 7158.1/2005). Nell'elaborato grafico prot. n° LU146602, allegato alla suddetta pratica, veniva costituito il subalterno 5 (BCNC resede comune ai sub. 1-2-3-4).

- in data 18.04.2008 prot. n° LU0106663, è stato presentato un ulteriore elaborato planimetrico dove veniva soppresso il sub. 1 (non oggetto di stima) e costituito il sub. 6 (area urbana di mq. 72);

- in data 21.05.2008 prot. n° LU0128187, è stato presentato un successivo elaborato planimetrico dove è stato soppresso il sub. 5 (resede comune) ed il sub. 6 (area urbana di mq. 72), costituendo il sub. 7 (area urbana di mq. 284) ed il sub. 8 (BCNC resede comune ai sub. 1-2-3); si precisa che, nell'elenco subalterni assegnati, è stato erroneamente indicato al BCNC sub. 8, il sub. 1 (già soppresso precedentemente) e non citato il sub. 4 (rimessa).

- in data 30.12.2014 prot. n° LU0121310, è stato presentato un ultimo elaborato planimetrico dove è stato soppresso il sub. 7 (area urbana di mq. 284) e costituito il sub. 9 (area urbana di mq. 148); si precisa che, nell'elenco subalterni assegnati, è stato erroneamente indicato al BCNC sub. 8, il sub. 1 (già soppresso precedentemente) e non citato il sub. 4 (rimessa).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	71	1452	2		A4	5 [^]	5.5	92 mq	295,41 €	T-1°-2°	
	71	1452	3		C2	5 [^]	55 mq.	66 mq	161,91 €	T-1°	

	71	1452	4		C6	3^	99	101 mq	194,29 €	T	
	71	1452	9		F1		148			T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Discrasie planimetriche dovute agli abusivismi edilizi realizzati e citati nel punto "Regolarità edilizia" della presente relazione di stima.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- presentazione di nuove planimetrie catastali a variazione successivamente all'esito delle varie Attestazioni di Conformità in Sanatoria.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., oltre agli accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale-Territorio (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) e risulta che i beni indicati nell'atto di Pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva a favore della società "**** Omissis ****" trascritto a Lucca in data 03.10.2022 al n° 12673 del registro particolare contro "**** Omissis ****", sono effettivamente intestati al soggetto esecutato per i diritti della piena proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che nell'angolo sud-est del lotto di proprietà insiste un palo ENEL per l'energia elettrica ENEL. Questo è stato spostato in ordine alla D.I.A. n° 362/2006 (prot. n° 28000 del 2006) nel quale si chiedeva "l'interramento cavi elettrici con spostamento di palo ENEL su proprietà privata".

Non sono stati rilevati Atti di Costituzione di servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato residenziale, elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre e fabbricato adiacente ad uso abitativo/locale di deposito, elevato a due piani fuori terra.

Entrambi i fabbricati sono corredati sul lato nord da ampia tettoia/locale di deposito elevata ad un sol piano fuori terra oltre a resede comune fra loro e da area urbana a sud del compendio immobiliare.

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

Altezze interne:

- Locali abitativi: piano T ml. 2,53, piano 1° ml. 2,43, piano 2° (soffitta a tetto) ml. 1,70 in gronda.
- Locali accessori (locale di sgombero) composto da due corpi con altezze diverse: ml. 3,90 in colmo e ml. 2,55 in gronda + ml. 3,05 in colmo e ml. 2,00 in gronda.

o La struttura portante dei fabbricati principali è stata realizzata in pietra, sia a faccia vista che intonacata al civile e tinteggiata;

o I solai di piano del fabbricato residenziale sono in profilati metallici e tavelloni (PT-P1°), legno e laterizio (P1°-P2°); quello del fabbricato adiacente legno e laterizio;

o I solai inclinati di copertura non coibentati risultano essere: in legno con manto in cotto formato da coppi ed embrici e travicelli di gronda in legno (la porzione abitativa), in lastre di Eternit (la porzione del fabbricato adiacente);

o L'intero compendio immobiliare risulta allacciato alla fornitura pubblica dell'energia elettrica, ma privo dell'allacciamento alla rete del Gas metano ed alla fognatura comunale (poiché allacciata alla proprietà adiacente);

Internamente:

o Pavimentazione interna in monocottura

o Infissi esterni a doppio battente realizzati in PVC (vetro camera)

o Porte d'ingresso ad anta unica realizzate in PVC (vetro camera)

o Porte interne ad anta unica realizzate in legno tamburato

o Scale in legno

o Impianto elettrico sottotraccia a 220 V

o Privo di impianto di impianto termico

o Riscaldamento e condizionamento con alimentazione elettrica da n° 2 split

o Bagni realizzati con pavimenti e rivestimenti in ceramica

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/11/2021
- Scadenza contratto: 31/10/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Alla data del sopralluogo i beni oggetto di pignoramento risultano occupati dalla figlia **** Omissis **** e **** Omissis ****, mediante Contratto di Locazione stipulato in data 01.11.2021, registrato a Lucca il 19.11.2021 al n° 4827 serie 3T, avente una durata di anni 4 + 4 a decorrere dal 01.11.2021 e con prima scadenza 31.10.2025 (canone annuo pari ad € 2.400,00 corrispondenti ad € 200,00 mensili).

Si precisa che, il Custode ha già notificato agli inquilini la disdetta del Contratto per finita locazione alla prima scadenza ovvero il giorno 31.10.2025.

Si precisa altresì che, effettuate le consuete indagini in merito al mercato immobiliare della zona per contrattazioni locative di fabbricati simili a quelli in oggetto oltre ad aver consultato la Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. del 2° semestre dell'anno 2021, è emerso che il canone risulta Vile.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/06/1983 al 27/09/1990	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/06/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Lucca	13/06/1984		5552
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Lucca		36	1255		
Dal 06/07/1983	**** Omissis ****	Accettazione di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretura di Lucca	06/07/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Lucca	04/08/1983		6467
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/1990 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Lamberto Simi di Lucca	28/09/1990	21266	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Conservatoria dei RR.II. di Lucca	22/10/1990		10570
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Lucca	17/10/1990		
Dal 30/12/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Luca Nannini di Lucca	30/12/2005	54388	2825
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Lucca	12/01/2006		408
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Lucca	11/01/2006	149	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per quanto concerne la Dichiarazione di Successione testamentaria (den. n° 36 Vol. 1255, trascritta a Lucca in data 13.06.1984 n° 5552 del registro particolare) in morte del sig. **** Omissis **** si precisa che il testamento olografo del 09.11.1978, è stato pubblicato con verbale ai rogiti del Not. Nicolò Pugliese di Lucca il dì 13.06.1983, repertorio n° 192140

Si precisa altresì che la cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio è stata elencata facendo riferimento alla relazione notarile ipo-catastale allegata al fascicolo della procedura esecutiva aggiornata alla data del 08.02.2023 e sottoscritta dal Not. Emanuela Tursi di Barga in data 13.02.2023.

Lo scrivente esperto ha provveduto ad un aggiornamento alla data del 16.12.2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Lucca il 05/05/2006
Reg. gen. 9888 - Reg. part. 1957
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Not. Luca Nannini
Data: 28/04/2006
N° repertorio: 54622
N° raccolta: 2999
Note: Con successivo Atto di Restrizione dei beni, annotato in data 18.09.2008 al n° 3044 del registro particolare, con il quale la suddetta ipoteca viene cancellata limitatamente al bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel F° 71 mappale 1452 sub. 7 area urbana (attualmente subalterno 9).
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 20/10/2020
Reg. gen. 13812 - Reg. part. 2034
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 24.949,04
Data: 09/09/2020
N° repertorio: 1650

Trascrizioni

- **verbale di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Lucca il 03/10/2022
Reg. gen. 17720 - Reg. part. 12673
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Verbale notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca in data 20.09.2022 rep. n° 3683.

NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Capannori (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 46 del 06.07.2016 e successive varianti parziali), l'area dove insistono i fabbricati e corredi in esame, risulta inserita all'interno del centro abitato e in zona urbanistica omogenea "art. 19 ambiti di interesse tipologico" - "Ambiti edificati di interesse storico, architettonico e documentale".

"Art. 19 : Sono costituiti dagli edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario.

Detti edifici con le aree di pertinenza ricadono in aree assimilate alle zone A di cui al D.M. 1444/68.

All'interno di tali aree sono compresi anche immobili di antica formazione che sono stati oggetto di una completa ristrutturazione che ne ha alterato irreversibilmente le sue caratteristiche originarie o manufatti di recente realizzazione, e, nel caso si tratti di manufatti isolati, non si applicano le "prescrizioni e norme tecniche sull'uso dei materiali" di cui al presente articolo ad eccezione delle voci: Tettoie, Forni, Pergolati, Recinzioni e Sistemazioni esterne."

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile abitativo e adiacente fabbricato sono stati costruiti antecedentemente al 1900.

Il palo ENEL per l'energia elettrica, che insiste nell'angolo sud-est del lotto di proprietà, è stato autorizzato in ordine alla D.I.A. n° 362/2006 (prot. n° 28000 del 2006) nel quale si chiedeva "l'interramento cavi elettrici con spostamento di palo ENEL su proprietà privata".

La tettoia/locale di deposito posta a Nord è stata realizzata abusivamente in vari anni e più precisamente 1972, 1976 e 1981; per la stessa è stata presentata Domanda di Condono Edilizio n° 5328 (ex lege 47/85) protocollata al Comune di Capannori in data 30.09.1986, intestata a **** Omissis ****, cui ha fatto seguito il rilascio della relativa Concessione Edilizia in Sanatoria n° 5328 del 20.10.2005.

Il corpo di fabbrica composto dai due immobili adiacenti, uno elevato a tre piani e l'altro a due piani, è stato costruito antecedentemente al 1900 e perciò non sono stati rilevati alcuni titoli edilizi.

Dal confronto tra quanto rappresentato nelle uniche planimetrie catastali depositate in data 23.09.2005 e lo stato attuale, sono state rilevate le seguenti difformità:

La parte residenziale, elevata a tre piani fuori terra, è stata oggetto di opere di ristrutturazione edilizia consistenti :

1) Sono stati svuotati completamente il piano terra ed il piano primo demolendo le scale che da terra permettevano l'accesso ai piani superiori come pure il solaio che divideva il piano terra con il primo; successivamente è stato ricostruito fra i due piani un nuovo solaio di maggior spessore che non copre tutta la

In via del tutto prudente e fatta salva ogni e più restrittiva interpretazione da parte degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, alcune delle suddette difformità rilevate dovranno essere demolite e/o rimesse in ripristino mentre altre potranno essere sottoposte alla richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria da presentarsi presso il Comune di Capannori, con il pagamento delle sanzioni previste, oltre all'adeguamento delle opere strutturali degli edifici e, più precisamente:

- Demolizione del muro di bozze in cemento e parte del cancello (di altra proprietà) posto a sud della resede;
- Demolizione dell'angolo sud-est del locale di deposito (ml. 2,30 x ml. 1,20);
- Demolizione, sul prospetto Sud, della tettoia parzialmente a sbalzo e parzialmente su pilastri in legno atteso che, nelle zone inserite nell'art. 19 del Regolamento Urbanistico del Comune di Capannori, "....non possono interessare il fronte principale degli immobili facenti parte della schiera di corte.";
- Demolizione, sul prospetto Est, del pergolato in legno poiché non adistanza legale dal confine;
- Messa in ripristino della copertura del tetto realizzata in lastre di Eternit con tegole in cotto formate da coppi ed embrici;

- Per i punti dall' 1) al 6) e dal 10) al 14) : presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria oltre al versamento della sanzione amministrativa.

In relazione alla possibile sanabilità delle difformità riscontrate sulle unità immobiliari suddette, lo scrivente, fa presente l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato poiché l'ammissione delle domande in sanatoria, relativi adempimenti, oneri, e sanzioni, viene rimandata all'esito dell'istruttoria, da parte dei pubblici uffici di competenza, della pratica de quo completa degli elaborati scritto-grafici di rito. Atteso ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente consulenza estimativa, è da intendersi enunciato in termini orientativi e previsionali al fine di esporre un quadro di massima utile per le finalità peritali. Secondo la recente normativa in merito e, l'interpretazione attuale degli uffici dell'edilizia privata del Comune di Capannori, è possibile ottenere il rilascio di una Sanatoria mediante la presentazione di un'Attestazione di Conformità in Sanatoria.

Si fa presente che, quanto segnalato, potrà essere soggetto ad eventuali modifiche e/o variazioni della normativa vigente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

- In relazione a quanto previsto dal quarto e quinto comma dell'art. 23 bis della L.R.T. n° 39/2005, come introdotti dall'art. 13 della L.R.T. n° 71/2009, si precisa che l'unità immobiliare di cui trattasi è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal geom. Luigi Fanucchi in data 13.11.2021 ed in pari data alla regione Toscana, avente durata decennale, dal quale risulta che la consistenza immobiliare appartiene alla classe energetica "G";

- Si precisa che per il fabbricato in oggetto non sono stati verificati i requisiti acustici passivi.

- Si precisa altresì che, non essendo state rintracciate le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte, l'eventuale adeguamento alle vigenti norme oltre alle certificazioni ed attestazioni relative agli impianti tecnologici saranno a carico dell'aggiudicatario.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Capannori (LU) - Capannori, via dei Guerri n° 24/B, piano T-1° Diritti pari all'intero dei diritti della piena proprietà spettanti a **** Omissis ****, su fabbricato ad uso civile abitazione, di vecchia costruzione, a schiera con altro di simili caratteristiche tipo "corti lucchesi", elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre, corredato da fabbricato adiacente ad uso abitativo (PT) e magazzino (P1°) elevato a due piani fuori terra, il tutto posto in Capannori, via dei Guerri n° 24/B. Detta unità immobiliare, in buono stato di conservazione e manutenzione, poiché ristrutturato abusivamente dal soggetto esecutato successivamente alla data dell'acquisto, si compone di ingresso-cucina-pranzo, soggiorno, bagno; a mezzo scala in legno a due rampe si accede al piano primo composto da vano per ripostiglio (utilizzato come camera), stanzetta armadi, vuoto su piano terra e disimpegno per l'accesso al piano primo del fabbricato adiacente, al piano secondo sottotetto (accessibile soltanto dal magazzino sito al piano primo del fabbricato adiacente) da ampio vano ad uso soffitta. Entrambi i fabbricati sono corredati, in aderenza al lato Nord, da ampio manufatto ad uso locale di deposito elevato ad un sol piano fuori terra ove all'interno sono stati ricavati quattro vani collegati internamente alla cucina-pranzo e aventi utilizzo di due ripostigli, disimpegno e bagno (si precisa che, una porzione lato ovest dei due ripostigli, sconfinava sull'altra adiacente proprietà così come meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato alla presente). Il tutto è corredato altresì da resede sul lato sud, in parte lastricata in cotto ed in parte a giardino. Il complesso immobiliare è privo di ingresso dalla via pubblica poiché l'accesso avviene da un cancello carraio dell'unità immobiliare adiacente di proprietà di terzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 1452, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 71, Part. 1452, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 71, Part. 1452, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 71, Part. 1452, Sub. 9, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 109.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Capannori (LU) - Capannori, via dei Guerri n° 24/B, piano T-1°	109,40 mq	1.000,00 €/mq	€ 109.400,00	100,00%	€ 109.400,00
				Valore di stima:	€ 109.400,00

Valore di stima: € 109.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica per abusi edilizi	18000,00	€
Variazione catastale	1500,00	€
demolizione loggiati, tettoia, recinzione + rettangolo del locale di sgombero	4000,00	€
demolizione muro in bozze lato sud	1000,00	€
cerchiatura dell'apertura o l'irrigidimento della muratura P1°	5000,00	€
spese tecniche per la pratica di Sanatoria con adeguamento sismico	3000,00	€
messa in ripristino della copertura del tetto in ETERNIT con tegole in cotto	4000,00	€
Riduzione valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e immediatezza della vendita giudizi	20,00	%
presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria per abusi edilizi	3000,00	€

Valore finale di stima: € 47.700,00

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda S.E.L. - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

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

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente 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 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;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell’immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

Il dato utilizzato si basa altresì sui valori pubblicati dall’Agenzia delle Entrate nell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento ai dati rilevati nel primo semestre dell’anno 2024 in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi del comma 307 della Legge Finanziaria 2007.

Le superfici immobiliari dell’unità immobiliare oggetto di stima, sono state rilevate dai rilievi effettuati dallo scrivente.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini geologiche e geotecniche;
- misurazione dell’effettiva superficie dell’intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- indagini mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell’impatto acustico dell’unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi dell’unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità alla relazione preliminare depositata presso il Comune di Capannori;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi dell’unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche riguardo l’emissione di fumi in atmosfera dell’unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto in materia di disposizioni per favorire l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami e delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d’indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell’incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul

punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, o sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Capannori, li 17/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Picchi Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - perizia di Stima (Privacy)
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - visura catastale storica
- ✓ Altri allegati - APE
- ✓ Altri allegati - aggiornamento Ipotecario
- ✓ Altri allegati - Relazione Tecnica (ingegnere)

- ✓ Altri allegati - visura catastale
- ✓ Altri allegati - Contratto di Locazione
- ✓ Altri allegati - restituzione grafica dello stato dei luoghi (PT-P1°-Sezione)
- ✓ Altri allegati - elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - elenco subalterni assegnati
- ✓ Altri allegati - Estratto di Matrimonio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Capannori (LU) - Capannori, via dei Guerri n° 24/B, piano T-1°
Diritti pari all'intero dei diritti della piena proprietà spettanti a **** Omissis ****, su fabbricato ad uso civile abitazione, di vecchia costruzione, a schiera con altro di simili caratteristiche tipo "corti lucchesi", elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre, corredato da fabbricato adiacente ad uso abitativo (PT) e magazzino (P1°) elevato a due piani fuori terra, il tutto posto in Capannori, via dei Guerri n° 24/B. Detta unità immobiliare, in buono stato di conservazione e manutenzione, poiché ristrutturato abusivamente dal soggetto esecutato successivamente alla data dell'acquisto, si compone di ingresso-cucina-pranzo, soggiorno, bagno; a mezzo scala in legno a due rampe si accede al piano primo composto da vano per ripostiglio (utilizzato come camera), stanzetta armadi, vuoto su piano terra e disimpegno per l'accesso al piano primo del fabbricato adiacente, al piano secondo sottotetto (accessibile soltanto dal magazzino sito al piano primo del fabbricato adiacente) da ampio vano ad uso soffitta. Entrambi i fabbricati sono corredati, in aderenza al lato Nord, da ampio manufatto ad uso locale di deposito elevato ad un sol piano fuori terra ove all'interno sono stati ricavati quattro vani collegati internamente alla cucina-pranzo e aventi utilizzo di due ripostigli, disimpegno e bagno (si precisa che, una porzione lato ovest dei due ripostigli, sconfinava sull'altra adiacente proprietà così come meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato alla presente). Il tutto è corredato altresì da resede sul lato sud, in parte lastricata in cotto ed in parte a giardino. Il complesso immobiliare è privo di ingresso dalla via pubblica poiché l'accesso avviene da un cancello carraio dell'unità immobiliare adiacente di proprietà di terzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 1452, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 71, Part. 1452, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 71, Part. 1452, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 71, Part. 1452, Sub. 9, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Capannori (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 46 del 06.07.2016 e successive varianti parziali), l'area dove insistono i fabbricati e corredi in esame, risulta inserita all'interno del centro abitato e in zona urbanistica omogenea "art. 19 ambiti di interesse tipologico" - "Ambiti edificati di interesse storico, architettonico e documentale". "Art. 19 : Sono costituiti dagli edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario. Detti edifici con le aree di pertinenza ricadono in aree assimilate alle zone A di cui al D.M. 1444/68. All'interno di tali aree sono compresi anche immobili di antica formazione che sono stati oggetto di una completa ristrutturazione che ne ha alterato irreversibilmente le sue caratteristiche originarie o manufatti di recente realizzazione, e, nel caso si tratti di manufatti isolati, non si applicano le "prescrizioni e norme tecniche sull'uso dei materiali" di cui al presente articolo ad eccezione delle voci: Tettoie, Forni, Pergolati, Recinzioni e Sistemazioni esterne."

Prezzo base d'asta: € 47.700,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 221/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.700,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Capannori (LU) - Capannori, via dei Guerri n° 24/B, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 1452, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 71, Part. 1452, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 71, Part. 1452, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 71, Part. 1452, Sub. 9, Categoria F1	Superficie	109,40 mq
Descrizione:	<p>Diritti pari all'intero dei diritti della piena proprietà spettanti a **** Omissis ****, su fabbricato ad uso civile abitazione, di vecchia costruzione, a schiera con altro di simili caratteristiche tipo "corti lucchesi", elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre, corredato da fabbricato adiacente ad uso abitativo (PT) e magazzino (P1°) elevato a due piani fuori terra, il tutto posto in Capannori, via dei Guerri n° 24/B. Detta unità immobiliare, in buono stato di conservazione e manutenzione, poiché ristrutturato abusivamente dal soggetto esecutato successivamente alla data dell'acquisto, si compone di ingresso-cucina-pranzo, soggiorno, bagno; a mezzo scala in legno a due rampe si accede al piano primo composto da vano per ripostiglio (utilizzato come camera), stanzetta armadi, vuoto su piano terra e disimpegno per l'accesso al piano primo del fabbricato adiacente, al piano secondo sottotetto (accessibile soltanto dal magazzino sito al piano primo del fabbricato adiacente) da ampio vano ad uso soffitta. Entrambi i fabbricati sono corredati, in aderenza al lato Nord, da ampio manufatto ad uso locale di deposito elevato ad un sol piano fuori terra ove all'interno sono stati ricavati quattro vani collegati internamente alla cucina-pranzo e aventi utilizzo di due ripostigli, disimpegno e bagno (si precisa che, una porzione lato ovest dei due ripostigli, sconfinava sull'altra adiacente proprietà così come meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato alla presente). Il tutto è corredato altresì da resede sul lato sud, in parte lastricata in cotto ed in parte a giardino. Il complesso immobiliare è privo di ingresso dalla via pubblica poiché l'accesso avviene da un cancello carraio dell'unità immobiliare adiacente di proprietà di terzi.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Lucca il 05/05/2006
Reg. gen. 9888 - Reg. part. 1957
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Not. Luca Nannini
Data: 28/04/2006
N° repertorio: 54622
N° raccolta: 2999
Note: Con successivo Atto di Restrizione dei beni, annotato in data 18.09.2008 al n° 3044 del registro particolare, con il quale la suddetta ipoteca viene cancellata limitatamente al bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel F° 71 mappale 1452 sub. 7 area urbana (attualmente subalterno 9).
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 20/10/2020
Reg. gen. 13812 - Reg. part. 2034
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 24.949,04
Data: 09/09/2020
N° repertorio: 1650

Trascrizioni

- **verbale di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Lucca il 03/10/2022
Reg. gen. 17720 - Reg. part. 12673
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Verbale notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca in data 20.09.2022 rep. n° 3683.