



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 321/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

[REDACTED]

CUSTODE:

[REDACTED]

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/03/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 321/2019

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a BORGO A MOZZANO VIA DEL POZZO 8, frazione ANCHIANO, della superficie commerciale di **74,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. L'abitazione facente di parte di fabbricato di maggior mole alla quale si accede da resede e scale a comune, si articola su tre livelli, composta da due locali ad uso cantina al piano terra ove è stato ricavato un servizio igienico, collocata una cucina, e realizzato un vano chiuso interamente abusivo da demolire, il piano primo cui si accede da scala e terrazza comune ad altre a unità, si compone da sala, cucina dalla quale si accede ad una terrazza non ultimata e da demolire in quanto interamente abusiva, scala a vista in legno per raggiungere il piano primo composto da una camera matrimoniale, uno studio adibito a camera e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-.Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 181 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 274,68 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL POZZO - ANCHIANO N.8, piano: T-1-2-1, intestato a [REDACTED] nata a Lucca il 13/12/1968  
Coerenze: Beni [REDACTED] Beni [REDACTED] via del Pozzo, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>74,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 64.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 64.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/03/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 14/10/2010 a Lucca ai nn. 4262/21253, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nata a Lucca il 13/12/1968, derivante da Atto di mutuo ai rogiti del Notaio [REDACTED] in data 01/12/2020 rep- 38264/10942.  
Importo ipoteca: 158.000,00.  
Importo capitale: 79.000,00

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

pignoramento, trascritta il 03/01/2020 a LUCCA ai nn. 51/76, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nata a Lucca il 13/12/1968, derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI LUCCA in data 14/11/2019

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- **Pervenuto alla** [REDACTED] a mezzo di compravendita ai rogiti del Notaio [REDACTED] in data 02/07/1998 rep. n. 3537 trascritto a Lucca in data 14/07/1998 ai n. 9558/6942, acquisto fatto dalla Signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e dalla Signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 02/07/1998 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 3537 di repertorio, trascritto il 14/07/1998 a Lucca ai nn. 9558/6942

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il fabbricato in esame è stato edificato nella sua originaria consistenza antecedentemente al

01/09/1967, successivamente non sono stati richiesti atti amministrativi al Comune di Borgo a Mozzano.

Dopo l'acquisto l'attuale proprietaria ha realizzato alcuni lavori senza alcun atto autorizzativo e precisamente:

Risultano essere state aperte porte interne ai piani primo e secondo per mettere in comunicazione con la abitazione adiacente, intervenendo su muri portanti, realizzazione di terrazza al piano primo cui si accede dalla cucina con relativa trasformazione di finestra in porta.

Al piano terreno è stata demolita una parete interna andando ad allargare un vano e mettenolo in comunicazione con vano della abitazione adiacente, realizzato inoltre un vano esterno interamente abusivo a chiusura di terrazza anch'esso senza atti autorizzativi.

Inoltre al piano terreno è stata rilevata una cucina montata e la realizzazione di un w.c..

**Tutto questo risulta non sanabile ed è necessario ripristinare il tutto.**

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**A livello impiantistico (termico) si rileva che l'impianto di riscaldamento attuale, funzionante con caldaia a pellet, risulta essere in comune alla unità adiacente, la caldaia risulta essere collocata nella proprietà in esame e posta al piano terreno.**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Piano Terra. Demolizione di una parete interna per mettere in comunicazione con altra unità immobiliare adiacente, realizzazione di vano esterno, collocazione di una cucina

Piano Primo. Apertura di porta interna per mettere in comunicazione l'abitazione in esame con altra unità adiacente, realizzazione di terrazza

Piano Secondo. Apertura di porta interna nella camere matrimoniale per mettere in comunicazione con unità adiacente.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ripristino delle opere realizzate abusivamente

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: non conforme allo stato di fatto per le difformità edilizie citate

Le difformità sono regolarizzabili mediante: una volta ripristinati i lavori la planimetria catastale diventa conforme

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

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

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

**BENI IN BORGO A MOZZANO VIA DEL POZZO 8, FRAZIONE ANCHIANO**

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BORGO A MOZZANO VIA DEL POZZO 8, frazione ANCHIANO, della superficie commerciale di **74,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'abitazione facente di parte di fabbricato di maggior mole alla quale si accede da resede e scale a comune, si articola su tre livelli, composta da due locali ad uso cantina al piano terra ove è stato ricavato un servizio igienico, collocata una cucina, e realizzato un vano chiuso interamente abusivo da demolire, il piano primo cui si accede da scala e terrazza comune ad altre a unità, si compone da sala, cucina dalla quale si accede ad una terrazza non ultimata e da demolire in quanto interamente abusiva, scala a vista in legno per raggiungere il piano primo composto da una camera matrimoniale, uno studio adibito a camera e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 181 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 274,68 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL POZZO - ANCHIANO N.8, piano: T-1-2-1, intestato a [REDACTED] nata a Lucca il 13/12/1968  
Coerenze: Beni [REDACTED], Beni [REDACTED] via del Pozzo, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di abitazione di tipo a schiera posta nel Comune di Borgo a Mozzano in loc. Anchiano via del Pozzo n.c. 8, di tipo a schiera posta nel centro del paese di Anchiano. Il fabbricato di tipo a

schiera si eleva a tre piani T.1.2. così composto:

Il piano terreno si compone di due vani a destinazione cantina ove all'interno degli stessi è stato ricavato un servizio igienico e montata una cucina, inoltre sono stati realizzati sempre senza alcun atto amministrativo un vano esterno (da abbattere e ripristinare il vecchio stato), è stata demolita una parete interna per mettere in comunicazione la stanza postea sul retro con l'unità immobiliare confinante, anche qui deve essere ricostruita la parete abbattuta.

Il piano primo si compone di ingresso/sala, cucina, dalla quale si accede ad una terrazza non ultimata (posta sopra la stanza abusiva descritta al piano terreno), anch'essa da demolire, la porta dalla quale vi si accede è stata realizzata da una finestra esistente e questa può essere sanata se di interesse altrimenti ripristinata a finestra. Inoltre nella sala è stata aperta una porta per mettere in comunicazione con la unità confinante, aperta su muro portante, anch'essa da ripristinare.

Attraverso una scala in legno si accede al piano primo composto da camera matrimoniale, studio adibito a camera, disimpegno e bagno. Si rileva che nella camera matrimoniale è stata aperta una porta per collegarsi alla unità adiacente, anche questa porta aperta all'interno di un muro portante ove si consiglia la chiusura e ripristino.

L'abitazione risulta essere internamente in normale stato manutentivo, presenta intonaco al civile, pavimentazione in gres porcellanato, scala interno in legno, infissi esterni in alluminio protetti da persiane sempre in alluminio.

Dotata di impianto di riscaldamento funzionante a mezzo di caldaia a pellet posta al piano terreno la quale però a detta della esecutata manda sia l'abitazione in esame che quella adiacente, radiatori in alluminio. Il bagno posto al piano primo ha pavimentazione e rivestimento in clinker porcellanato ed è dotato di box doccia.

Esternamente l'abitazione si presenta intonacata al civile con tetto coperto in manto di cotto e dotata di canale e discendenti in rame, in normale stato manutentivo.

Complessivamente quindi in normale stato manutentivo.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terreno a destinazione cantina	30,00	x	25 %	=	7,50
piano primo abitativo	35,00	x	100 %	=	35,00
piano secondo abitativo	32,00	x	100 %	=	32,00
<b>Totale:</b>	<b>97,00</b>				<b>74,50</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base quindi, della tipologia, del grado di vetustà, della sua ubicazione, della sua consistenza, possiamo attribuire i seguenti valori e precisamente:

Superficie commerciabile mq. 74,5

mq. 74,5 x euro 950,00 = euro 70.775,00 in cifra tonda euro 70.000,00 (settantamila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **70.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene effettuata a corpo sulla base della tipologia, della consistenza, della ubicazione del grado di finitura, ottenendo quindi:

- mq.96,00 di superficie utile di cui mq. 30,00 il piano terreno ad uso cantina già esclusi mq. 6,53 del vano costruito senza autorizzazioni da demolire.

Vista la zona con scarso scambio di immobili, vista la tipologia, visto il grado manutentivo, si ritiene di attribuire all'immobile in esame i seguenti valori:

Piano terra ad uso cantina : mq. 30,0 x 25% = mq. 7,5 mq.

Piano primo e secondo = mq. 66,00 + 7,50 = mq. 73,50 (superficie di stima)

Valutazione: mq. 73,50 x 950,00 = euro 69.825,00 = in cifra tonda euro 70.000,00 (settantamila/00)

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	74,50	0,00	70.000,00	70.000,00
				<b>70.000,00 €</b>	<b>70.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.000,00**

### 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: **€. 64.000,00**

data 18/03/2021

il tecnico incaricato

[REDACTED]