

TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCCA

SEZIONE CRISI DI IMPRESA E DELL'INSOLVENZA

Liquidazione Controllata 12/2023:

Giudice Delegato: Cecilia Ciolfi.

Curatore: Dott. Michele Molino

Liquidazione Controllata 6/2023:

Giudice Delegato: Giulia Simoni

Curatore: Dott. Mirko Pardini

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO 1

Comune di Camporgiano
Fraz. Filicaia, Via
Vecchiacchi, 45

LOTTO 2

Comune di Camporgiano
Fraz. Filicaia, Via
Vecchiacchi, snc

NICOLA MESCHI
GEOMETRA

Via 1° Maggio, 1/A Porcari Lucca

C.F. MSC NCL 75L24 E715 M

P.I. 01690900467

Tel./Fax. 0583/299947

E.MAIL nicola@studiomeschi.it

PEC nicola.meschi@geopec.it

PREMESSA

Al sottoscritto **Geom. Nicola Meschi** nato a Lucca il 24 Luglio 1975, libero professionista, domiciliato ai fini della presente, presso lo studio tecnico in Porcari, Via I Maggio, 1/A, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Lucca con il n. 1560 ed a quello dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lucca, nominato dal curatore Dott. Michele Molino, per la stima dei beni immobili di proprietà del

I beni sotto indicati risultano ad oggi intestati

si precisa che è deceduta pertanto dovranno essere redatte le opportune pratiche successive.

Il compendio immobiliare è costituito da due lotti, del quale _____ diverrà proprietario per quote dopo la redazione della successione del coniuge deceduto: Il primo composto da porzione di fabbricato abitativo, locale ad uso magazzino, e relative resedi, posto in Comune di Camporgiano, Fraz. Filicaia Via Vecchiacchi, 45; Il secondo è composto da terreno, oggi abbandonato, posto in Comune di Camporgiano, Fraz. Filicaia Via Vecchiacchi, snc.

LOTTO 1

Porzione di fabbricato abitativo posto in Comune di Camporgiano, via Vecchiacchi, 45

Descrizione del bene immobile

L'unità immobiliare del presente lotto è parte di più ampio fabbricato adibito a civile abitazione edificato in epoca remota e presumibilmente all'inizio del secolo scorso vista la conformazione strutturale e di materiali da costruzione presenti.

La porzione di abitazione è ubicata nel centro della frazione di Filicaia del Comune di Camporgiano (LU) lungo la strada pubblica denominata via dei Vecchiacchi, posta al piano primo del fabbricato;

L'accesso all'unità immobiliare avviene attualmente tramite, l'unità immobiliare posta al piano terra (di fatto anche se divisa catastalmente risulta ancora unita al piano terra, di proprietà di terzi);

Attualmente l'unità immobiliare si presenta in stato di degrado con condizioni di manutenzione scarsa.

L'unità risulta quindi non abitabile, vista anche l'assenza di cucina e bagno.

L'unità immobiliare risulta gravata di tutte le servitù attive e passive di cui agli atti di provenienza oltre che derivanti dall'edificazione della stessa e delle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

Fa corredo all'immobile principale resede e annesso composto da tre vani oltre a portico, elevato ad un solo piano fuori terra;

Al Momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta nel possesso degli eredi della

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

L'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) / Attestato di certificazione energetica (A.C.E.).

Referenze catastali

Il tutto è rappresentato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Camporgiano, alla **Sezione C, Foglio 8, Particella 3113, Sub. 8, 3167 Sub. 5 (graffati) cat. A/4, classe 1, vani 6, rendita € 87,38, per l'abitazione, Sezione C, Foglio 8, Particella 3113, Sub. 6, cat. C/2, classe 1, mq. 45, rendita € 37,18 per il locale di deposito e Foglio 3, Particella 3593, qualità PRATO IRRIG, classe 1, mq 250, Reddito Dominicale € 0,84 e reddito Agrario € 0,58, il**

tutto intestato a
Proprietà per 1/1.

Provenienza

Quanto oggetto del presente lotto è pervenuto a per i seguenti titoli:

- Per i diritti di 2/3 per Atto di Divisione Notaio Tolomei Roberto Rep. 147078 del 12.10.2012 registrato a Viareggio il 08.11.2012 al Numero 3751;
- per i diritti di 1/3 in parte per Successione in Morte , regolata da Testamento olografo pubblicato dal Notaio Tolomei Roberto, Rep. 143202 del 22.01.2010, successione registrata a Castelnuovo Garfagnana il 14.06.2010 Volume 9990 Numero 295; ed in parte per Successione in morte di registrata a Castelnuovo Garfagnana il 10.01.1996 Volume 254 Numero 25; ed in parte per Successione in morte di registrata a Castelnuovo Garfagnana il 05.07.1996 Volume 218 Numero 4.

Formalità pregiudizievoli

- ISCRIZIONE del 02/07/2018 - Registro Particolare 1561 Registro Generale 10220, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 885/2018 del 18/05/2018, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 02/07/2018 - Registro Particolare 1562 Registro Generale 10221, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 946/2018 del 24/05/2018, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Confini

A nord viabilità pubblica, ed est distacco su area con altri fabbricati, a sud con mappale 3167, ed a ovest con mappale 3551, salvo se altri o meglio di fatto.

Caratteristiche costruttive

Il fabbricato abitativo, è costruito con struttura portante in muratura ordinaria in pietra e mattoni con solai in legno con scempiato in mezzane di cotto così come pure il tetto.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta priva di allacci indipendenti di acqua, luce, gas.

Si presume che gli impianti siano ancora unitari con la porzione al piano terra;

Non risultano presenti ne cucina ne bagno;

L'unità presenta finitura ad intonacato civile sia internamente ed esternamente, risulta inoltre presente la pavimentazione in tutti i locali.

Le altezze interne al piano primo sono di m. 2,80.

Complessivamente l'unità principale è da considerarsi in scarse condizioni di manutenzione, mentre l'annesso è da considerarsi in pessime condizioni di manutenzione, con porzione del tetto crollata.

Situazione urbanistica

Il fabbricato nella sua interezza risulta sicuramente costruito in data anteriore al 1 settembre 1967, successivamente a tale data non sono state effettuate opere che avrebbero richiesto titoli autorizzativi, così come tra l'altro precisato nell'atto di provenienza.

Si precisa nuovamente che quanto in oggetto risulta essere allo stato attuale ancora indiviso e l'accesso all'unità immobiliare avviene attualmente tramite, l'unità immobiliare posta al piano terra (di fatto anche se divisa catastalmente risulta ancora unita al piano terra, di proprietà di terzi);

Andranno pertanto presentate le relative pratiche per la successiva realizzazione di accesso autonomo all'unità immobiliare stessa.

Consistenza

Ai fini della determinazione/calcolo dei dati metrici utilizzabili come base per la ricerca del valore di mercato si utilizza il 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.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	1,00	95,00 mq	2,80 m	1
Terrazza	12,50 mq	0,30	3,75 mq	-----	1
Locale di deposito	38,00 mq	0,50	19,00 mq	Altezze variem	T
Portico a corredo locale di deposito	26,00 mq	0,30	7,80 mq	Altezze varie	T
Balcone	10,50 mq	0,30	3,50 mq	-----	1
Resede	300,00 mq	0,10	30,00 mq	-----	T
Totale superficie convenzionale:			159,05 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			159,05 mq		

Valutazione

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

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali, l'ubicazione, la tipologia, l'epoca di realizzazione, lo stato di manutenzione e conservazione e non ultimi il grado di finitura, la dotazione di impianti, nonché quanto esposto nelle ulteriori avvertenze per l'acquirente e nei giudizi di conformità formulati.

Si è infine proceduto alla valutazione basata sul confronto con beni immobili esistenti nella zona ed aventi caratteristiche similari anche interpellando direttamente agenzie immobiliari operanti nella zona oltre ad un riscontro con i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate sezione Territorio per tipologie edilizie in oggetto o comunque assimilabili ove non specificamente previste, da quale è emerso un valore minimo di € 400,00 al mq. ed un valore massimo di € 600,00 al mq., oltre che dal Borsino Immobiliare per immobili di tipo 2° fascia, dal quale è emerso un valore minimo di € 418,00 al mq. ed un valore massimo di € 613,00 al mq;

Tutto ciò considerato si può affermare che l'unità immobiliare in oggetto può assumere come più probabile **valore unitario di superficie commerciale pari ad € 400,00 per mq** per l'abitazione.

Quanto oggetto del presente lotto è pervenuto alla _____, per la quota di 1/3, in parte per Successione in Morte di _____, regolata da Testamento olografo pubblicato dal Notaio Tolomei Roberto, Rep. 143202 del 22.01.2010, successione registrata a Castelnuovo Garfagnana il 14.06.2010 Volume 9990 Numero 295; ed in parte per Successione in morte di _____ registrata a Castelnuovo Garfagnana il 10.01.1996 Volume 254 Numero 25; ed in parte per Successione in morte di _____ registrata a Castelnuovo Garfagnana il 05.07.1996 Volume 218 Numero 4.

Formalità pregiudizievoli

- ISCRIZIONE del 02/07/2018 - Registro Particolare 1561 Registro Generale 10220, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 885/2018 del 18/05/2018, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 02/07/2018 - Registro Particolare 1562 Registro Generale 10221, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 946/2018 del 24/05/2018, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Confini

A sud via Vecchiacchi, particella 1396 a nord, ed est particella 1400 a ovest particella 1343, salvo se altri o meglio di fatto.

Caratteristiche costruttive

Trattasi di terreno.

Situazione urbanistica

Trattasi di terreno di natura agricola, inserito secondo lo strumento urbanistico vigente in parte in zona a verde pubblico ed in parte in zona agricola.

Consistenza

Ai fini della determinazione/calcolo dei dati metrici utilizzabili come base per la ricerca del valore di mercato si utilizza il 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.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo (EX Oliveto)	1.638,00 mq	1	1.638,00 mq	-----	T
Totale superficie convenzionale:			1.638,00 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			1.638,00 mq		

Valutazione

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

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del terreno, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali, l'ubicazione, la tipologia, la morfologia e lo stato di manutenzione e

conservazione e non ultimi l'appetibilità allo stato attuale, nonché quanto esposto nelle ulteriori avvertenze per l'acquirente e nei giudizi di conformità formulati.

Si è infine proceduto alla valutazione basata sul confronto con beni immobili esistenti nella zona ed aventi caratteristiche simili anche interpellando direttamente agenzie immobiliari operanti nella zona;

Tutto ciò considerato, e tenuto conto dello stato di totale abbandono, si può affermare che i terreni in oggetto può assumere come più probabile **valore unitario di superficie commerciale pari ad € 2,00 per mq** per i ripostigli e terreni circostanti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO 4 Terreno agricolo (EX Oliveto)	1.638,00 mq	2,00 €/mq	€ 3.276,00	33,00%	€ 1.092,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità per vendita forzata oltre per l'immediatezza della vendita giudiziaria (20%)	218,40	€

VALORE FINALE DI STIMA (proprietà di 1/1) € 873,60

RIEPILOGO

LOTTO	VALORE
1	€ 30896,00
2	€ 873,60
IMPORTO TOTALE	
Compendio immobiliare	
proprietà 	
€ 31769,60	

Precisazioni generali sulla presente perizia

Si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- la superficie dei terreni oggetto della presente perizia è stata rilevata dai documenti in atti e riporta quindi la superficie catastale senza che il sottoscritto abbia effettuato un rilievo topografico particellare per la verifica dei confini e della relativa superficie;
- non è stata effettuata alcuna indagine geologica e/o geotecnica sui terreni in questione e tutte le relative informazioni acquisite sono state dedotte dai documenti pubblici;
- non è stata effettuata alcuna indagine sulla presenza di materiali contenenti fibre di amianto né tantomeno sulla presenza in zona di sostanze tossiche o nocive o indagini eventualmente mirate all'individuazione di fenomeni di inquinamento;
- non è stata effettuata alcuna verifica specifica in ordine al rispetto della normativa anti sismica, acustica, sul contenimento energetico e sugli scarichi in atmosfera;
- non è stata effettuata alcuna verifica specifica in ordine alla conformità dell'impianto di smaltimento dei liquami;
- si precisa di non aver effettuato alcun rilievo planivolumetrico dettagliato dei beni immobili; le verifiche riportate sono pertanto frutto del confronto tra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi rilasciati e lo stato di fatto, con la misurazione degli elementi dei vari fabbricati considerati più significativi (altezze e dimensioni interne prese nella mezzeria dei vari vani etc.); non è pertanto escluso che possano persistere difformità derivanti dalla semplice approssimazione grafica degli elaborati grafici suddetti, parte dei quali sono stati realizzati in epoca in cui non vi erano le strumentazioni tecniche odierne di maggior precisione, sia per elaborati di semplice rilievo che di progetto.

Ciò è quanto il sottoscritto C.T.U. espone in ottemperanza all'incarico ricevuto ringraziando per la fiducia accordata.

La presente relazione peritale consta di n° 10 pagine oltre gli allegati:

Allegati:

- Fotografie;
- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;
- Mappe;

Il CTU

GEOMETRA NICOLA MESCHI
(firmato digitalmente)