



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

188/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CREDITO FONDIARIO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Carmine CAPOZZI

CUSTODE:
Avv. Giacomo MASSEI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/09/2021

TECNICO INCARICATO:

Geom. Giovanni CINELLI

CF:CNLGNN71S15E715K
con studio in LUCCA (LU) Via delle Tagliate III Trav I, 30
telefono: 0583467442
email: cinelligeometriassociati@gmail.com
PEC: giovanni.cinelli@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Giovanni CINELLI
Pagina 1 di 13

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 188/2019

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a CAPANNORI via delle Ville snc, frazione S.Colombano per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa singola unifamiliare a cui si accede mediante cancello posto sulla via vicinale denominata "per Corte Marconi" L'immobile risulta in corso di costruzione, al grezzo, della superficie commerciale di 340 mq circa oltre un locale di sgombero in aderenza e comunicante di circa 80 mq ,con alcuni impianti e infissi esterni in fase iniziale di realizzazione, ma fortemente deteriorati a causa dell'abbandono pluriennale del cantiere. Il progetto prevede la seguente composizione:

-al piano terra ampio atrio coperto, soggiorno,sala da pranzo, cucina, due ripostigli, bagno , locale di sgombero e scale di collegamento al piano primo

- al piano primo quattro vani ad uso camera con bagno e antibagno privato, altre due camere, bagno e antibagno e terrazza.

Il tutto corredato da resede escusiva.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 750 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via delle Ville snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento e fusione prot. LU0043453 del 05/07/2021

Coerenze: Beni stessa ditta da più parti

B deposito commerciale a CAPANNORI via delle Ville snc, frazione S.Colombano per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato ad uso cantina e ricovero attrezzi e relativo locale per scannafosso, di circa 60 metri quadri elevato ad un solo piano fuori terra con struttura principale in muratura di mattoni e pietra a faccia vista, solaio piano in latero cemento, tetto in struttura portante in legno con mezzane in cotto e copertura in cotto alla toscana.

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

- foglio 34 particella 752 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 70 mq, rendita 206,07 Euro, indirizzo catastale: Via delle Ville, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Beni stessa ditta da più parti

C terreno agricolo a CAPANNORI via delle Ville snc, frazione S.Colombano per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Giovanni CINELLI
Pagina 2 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corpo di terreni in parte pianeggianti e in parte in leggero declivio. Al momento del sopralluogo risultano incolti. Si precisa che sulla particella 231 è presente un invaso di acqua di origine abbastanza remota, consistente in un laghetto che il sottoscritto ignora se sia di origine naturale o artificiale.

N.B.: Si evidenzia che è presente all'interno della particella nr. 234 un manufatto precario in lamiera con copertura in fibrocemento di cui non si sono rinvenuti i titoli autorizzativi pertanto da ritenersi abusivo.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 525 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 3070, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 4,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Beni distinti alle particelle 226,224 beni stessa ditta.salvo se altri e meglio di fatto.
- foglio 34 particella 526 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 140, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Beni distinti alle particelle 593,748,745, 750 salvo se altri e meglio di fatto.
- foglio 34 particella 231 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 1 , superficie 2670, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 4,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Beni distinti alle particelle 226,750,751 salvo se altri e meglio di fatto
- foglio 34 particella 751 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 1, superficie 3522, reddito agrario 1,09 €, reddito dominicale 6,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Beni distinti alle particelle 231,530,539, 226 salvo se altri e meglio di fatto.
- foglio 34 particella 539 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 1340, reddito agrario 9,00 €, reddito dominicale 13,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Beni distinti alle particelle 237,530,224 salvo se altri e meglio di fatto.
- foglio 34 particella 234 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 1, superficie 200, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Beni distinti alle particelle 941, 750, salvo se altri o meglio di fatto

Presenta una forma Irregolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€ 535.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 428.000,00
Data della valutazione:	09/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ipoteca Volontaria, stipulata il 20/05/2005 a firma di Notaio Raspini ai nn. 127784 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Mutuo.

La formalità è riferita solamente a Capannori foglio 34 particelle 750,232,234,525,231,526.

Iscrizione n. 2602 del 24/05/2005. Risultano le seguenti formalità di annotamento: n. 3403 del 08/09/2005 di erogazione parziale; n. 742 del 07/02/2006 di erogazione parziale; n. 2838 del 05/07/2006 di erogazione parziale; n. 3284 del 02/08/2007 di erogazione a saldo; n. 2745 del 03/09/2008 di modifica di patti contrattuali.

Ipoteca Volontaria, stipulata il 05/06/2008 a firma di Notaio Raspini ai nn. 135808 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo.

La formalità è riferita solamente a Capannori foglio 34 particelle 750,752,232,234,525,231,526,751,539..

Iscrizione n.2019 del 06/06/2008

Ipoteca Giudiziale, stipulata il 21/12/2016 a firma di Tribunale Lucca ai nn. 2523 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a Capannori foglio 34 particelle 750,752,231,232,234,525,526,539,751 oltre ad altri immobili e soggetti..

Iscrizione n. 655 del 27/03/2017

Verbale pignoramento immobiliare, stipulata il 02/07/2019 a firma di Unep Tribunale di Lucca ai nn. 3208 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notifica Ufficiale Giudiziario UNEP.

La formalità è riferita solamente a Capannori foglio 34 particelle 750,752,231,232,,525,526,539,751 oltre ad altri immobili e soggetti..

Trascrizione n. 8483 del 22/07/2019

Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili, stipulata il 08/11/2019 a firma di UNEP Lucca ai nn. 5665 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notifica Ufficiale Giudiziario UNEP.

Trascrizione nr. 13500 del 27/11/2019

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Ulteriori avvertenze:

1) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

2) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli uffici delle amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al punto "Sviluppo valutazione"

LIMITI ED ASSUNZIONI

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui appresso:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del D.M. 22/01/2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia. Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge.

Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) della singola unità immobiliare della quale

pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Si precisa infine che per l'U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario.

INOLTRE:

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile:

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Con riferimento ai terreni:

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza sui terreni di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;

Non sono state eseguite azioni di riconfinamento delle particelle per verificarne la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Risultano le seguenti trascrizioni a favore:

particelle 750 e 752 del foglio 64 catasto fabbricati

particelle 231,232, 234, 525,526,539 e 751

* Ai signori [REDACTED] e [REDACTED] i diritti di 1/6 ciascuno della piena proprietà come segue:

per successione legittima in morte del rispettivo coniuge e padre [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto il giorno [REDACTED] come risulta dalla dichiarazione di successione registrata a Lucca il 11/01/2001 al n. 20 volume 1570 ivi trascritta il 05/08/2010 al n. 9025 r.p. e successiva dichiarazione integrativa registrata a Lucca il 21/12/2001 al n. 98 volume 1590 ivi trascritta il

06/10/2004 al n. 10925 r.p. e successivamente il 23/10/2004 al n. 11696 r.p. ; l'accettazione tacita di predetta eredità è stata trascritta a Lucca il 06/06/2008 n. 5994 r.p. in dipendenza dell'atto ai rogiti notaio Gaetano Raspini del 05/06/2008 rep. 135808.

**alla signora [REDACTED] i diritti di 3/6 della piena proprietà come segue:

particelle 539 e 540 (che ha originato le particelle 751 e 752) del foglio 34 catasto terreni per acquisto fattone da [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] con atto di compravendita ai rogiti notaio Biserni del 08/09/1982 rep. 593 trascritta a Lucca il 28/09/1982 n. 7821 r.p.

particella 231 del foglio 34 catasto terreni per acquisto fattone da [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] con atto di compravendita ai rogiti notaio Raspini del 20/06/1981 rep. 65935 trascritta a Lucca il 14/07/1981 n. 6039 r.p.

particelle 232, 233 (che ha originato la particella 750) 525,526 del foglio 34 catasto terreni per acquisto fattone dal [REDACTED] con sede in [REDACTED] con atto di compravendita ai rogiti notaio Pugliese in data 17/03/1981 rep. 181129 trascritta a Lucca il 02/04/1981 al n. 2936 r.p.

*** al sig. [REDACTED] i diritti di 3/6 della piena proprietà come segue:

particelle 539 e 540 (che ha originato le particelle 751 e 752) del foglio 34 catasto terreni acquisto fattone da [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] con atto di compravendita ai rogiti notaio Biserni del 08/09/1982 rep. 593 trascritta a Lucca il 28/09/1982 n. 7821 r.p.

particella 231 del foglio 34 catasto terreni per acquisto fattone da [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] con atto di compravendita ai rogiti notaio Raspini del 20/06/1981 rep. 65935 trascritta a Lucca il 14/07/1981 n. 6039 r.p.

particelle 232 e 233 (che ha originato la particella 750), 525,526 del foglio 34 catasto terreni per acquisto fattone dal [REDACTED] con sede in [REDACTED] con atto di compravendita ai rogiti notaio Pugliese in data 17/03/1981 rep. 181129 trascritta a Lucca il 02/04/1981 al n. 2936 r.p.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico i terreni ricadono:

- Particella 539, 751, 231 art. 17 Aree di pertinenza delle ville storiche - Ambiti edificati di interesse storico architettonico e documentale
- Particella 750, 234 art. 46 Aree a prevalente uso agricolo - Territorio rurale e ambiti di interesse paesaggistico
- Particella 525 art. 46 Aree a prevalente uso agricolo - Territorio rurale e ambiti di interesse paesaggistico, Art. 17 Aree di pertinenza delle ville storiche - Ambiti edificati di interesse storico architettonico e documentale
- Particella 526 art. 46 Aree a prevalente uso agricolo - Territorio rurale e ambiti di interesse paesaggistico, strada.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso a Costruire N. **C02/0105**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Villa singola

Permesso a Costruire N. **P05/0412**, per lavori di Completamento lavori alla C02/0105 con modifiche interne e cambio di destinazione, presentata il 19/08/2005 con il n. 47431 di protocollo, rilasciata il 16/09/2005, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Villa singola

Variante N. **P06/0275V**, per lavori di Variante al Permesso a Costruire n. P05/0412 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia., presentata il 01/08/2006 con il n. 48566 di protocollo, rilasciata il 02/05/2007, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Villa singola

Richiesta di parere ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs.42/2004 (Autorizzazione Paesaggistica) N. **0P06/0275VAA**, per lavori di Variante PC05/0412, presentata il 02/08/2006 con il n. 0048739 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Villa Singola.

Parere favorevole espresso dalla commissione in data 09/11/2006

DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELL d.l. 649/94 E N. 551/94 E N. 468/94 E DELLA LEGGE N. 724 ART. 39 DEL 23/12/94 N. **1883/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria edilizia per la realizzazione di un fabbricato ad uso cantina e ricovero attrezzi agricoli e relativo locale per scannafosso (particelle 752 in perizia), presentata il 01/03/1995 con il n. 1883 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

In data 09/05/2014 prot. 31819 l'amministrazione comunale ha fatto richiesta di documenti integrativi ai richiedenti . A tutt'oggi il condono sopracitato è sempre in fase di definizione e da integrare nei documenti richiesti .

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta ..

Trattandosi di immobile in corso di costruzione allo stato grezzo non si può esprimere un computo giudizio di conformità in materia edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta ..

Trattandosi di immobile in corso di costruzione risultano non presentate le planimetrie del Catasto fabbricati.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ..

Si rende noto che per completare le opere è necessario presentare un nuovo progetto che dovrà tenere conto , regolarizzandole, delle differenze tra misure indicate sui titoli abilitativi rilasciati e lo stato dei luoghi effettivamente realizzati. Si tenga conto d'altra parte che trattandosi di immobile in corso di costruzione ed i cui cantieri si presentano ancora con sistemazioni esterne da realizzare completamente, non è stato possibile rilevare con certezza le misure relative all'altezza del fabbricato.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

L'immobile dispone unicamente di alcuni tratti di tubazione dell'impianto termo-idraulico che versano in stato di abbandono da svariati anni e si presentano fatiscenti.



BENI IN CAPANNORI VIA DELLE VILLE SNC, FRAZIONE S.COLOMBANO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a CAPANNORI via delle Ville snc, frazione S.Colombano per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa singola unifamiliare a cui si accede mediante cancello posto sulla via vicinale denominata "per Corte Marconi" L'immobile risulta in corso di costruzione, al grezzo, della superficie commerciale di 340 mq circa oltre un locale di sgombero in aderenza e comunicante di circa 80 mq ,con alcuni impianti e infissi esterni in fase iniziale di realizzazione, ma fortemente deteriorati a causa dell'abbandono pluriennale del cantiere. Il progetto prevede la seguente composizione:

-al piano terra ampio atrio coperto, soggiorno,sala da pranzo, cucina, due ripostigli, bagno , locale di sgombero e scale di collegamento al piano primo

- al piano primo quattro vani ad uso camera con bagno e antibagno privato, altre due camere, bagno e antibagno e terrazza.

Il tutto corredato da resede escusiva.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 750 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via delle Ville snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento e fusione prot. LU0043453 del 05/07/2021
Coerenze: Beni stessa ditta da più parti

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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

Indirizzo: Via delle Ville snc, frazione S.Colombano

Indirizzo: Via delle Ville snc, frazione S.Colombano

Indirizzo: Via delle Ville snc, frazione S.Colombano



tecnico incaricato: Geom. Giovanni CINELLI
Pagina 9 di 13

panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 450.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 450.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 450.000,00

BENI IN CAPANNORI VIA DELLE VILLE SNC, FRAZIONE S.COLOMBANO

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito commerciale a CAPANNORI via delle Ville snc, frazione S.Colombano per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato ad uso cantina e ricovero attrezzi e relativo locale per scannafosso, di circa 60 metri quadri elevato ad un solo piano fuori terra con struttura principale in muratura di mattoni e pietra a faccia vista, solaio piano in latero cemento, tetto in struttura portante in legno con mezzane in cotto e copertura in cotto alla toscana.

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

- foglio 34 particella 752 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 70 mq, rendita 206,07 Euro, indirizzo catastale: Via delle Ville, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Beni stessa ditta da più parti

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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
panoramicità:
stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 35.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 35.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 35.000,00

BENI IN CAPANNORI VIA DELLE VILLE SNC, FRAZIONE S.COLOMBANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a CAPANNORI via delle Ville snc, frazione S.Colombano per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Corpo di terreni in parte pianeggianti e in parte in leggero declivio. Al momento del sopralluogo risultano incolti. Si precisa che sulla particella 231 è presente un invaso di acqua di origine abbastanza remota, consistente in un laghetto che il sottoscritto ignora se sia di origine naturale o artificiale.

N.B.: Si evidenzia che è presente all'interno della particella nr. 234 un manufatto precario in lamiera con copertura in fibrocemento di cui non si sono rinvenuti i titoli autorizzativi pertanto da ritenersi abusivo.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 525 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 3070, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 4,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Beni distinti alle particelle 226,224 beni stessa ditta.salvo se altri e meglio di fatto.
- foglio 34 particella 526 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 140, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Beni distinti alle particelle 593,748,745, 750 salvo se altri e meglio di fatto.
- foglio 34 particella 231 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 1 , superficie 2670, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 4,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



tecnico incaricato: Geom. Giovanni CINELLI
Pagina 11 di 13

Coerenze: Beni distinti alle particelle 226,750,751 salvo se altri e meglio di fatto

- foglio 34 particella 751 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 1, superficie 3522, reddito agrario 1,09 €, reddito dominicale 6,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Beni distinti alle particelle 231,530,539, 226 salvo se altri e meglio di fatto.
- foglio 34 particella 539 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 1340, reddito agrario 9,00 €, reddito dominicale 13,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Beni distinti alle particelle 237,530,224 salvo se altri e meglio di fatto.
- foglio 34 particella 234 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 1, superficie 200, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Beni distinti alle particelle 941, 750, salvo se altri o meglio di fatto

Presenta una forma Irregolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,Il terreno

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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valori agricoli medi Provincia di Lucca Comune Capannori Zona Agraria 7

mq 3070 a €0,65 = €1.995,50

mq 6392 a €0,40 = €2.556,80

mq 140 a €1,10 = €154,00

mq 1340 a €3,2 = €4.288,00

Totale €8.994,30

Il sottoscritto esperto in considerazione del fatto che i terreni faranno parte del parco della villa e considerando la loro destinazione urbanistica aumenta il valore ad €50.000

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

50.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 50.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 50.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	0,00	0,00	450.000,00	450.000,00
B	deposito commerciale	0,00	0,00	35.000,00	35.000,00
C	terreno agricolo	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
				535.000,00 €	535.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 535.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 107.000,00

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: € 428.000,00

data 09/09/2021

il tecnico incaricato
Geom. Giovanni CINELLI