



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

97/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

I.V.G. Lucca

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/04/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Fabio Dinelli**

CF: DNLFBA74A20E715L

con studio in LUCCA (LU) viale S. Concordio n. 996/a

telefono: 0583418555

email: fabdine@gmail.com

PEC: fabio.dinelli@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Fabio Dinelli  
Pagina 1 di 17



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

**A** villa bifamiliare a LUCCA via di Tempagnano 752, frazione Tempagnano, della superficie commerciale di 148,20 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (██████████)

Diritti di 1/4 di piena proprietà su porzione di villetta bifamiliare adibita a civile abitazione, libera su tre lati, elevata su due piani fuori terra oltre piano interrato, posta in Comune di Lucca, frazione Tempagnano, via di Tempagnano n. 757.

Abitazione composta la piano terra da ampio soggiorno, angolo cottura, anti-bagno e bagno; al piano primo da disimpegno, bagno, numero tre camere tutte corredate da terrazzo; piano interrato unico vano utilizzato come sala con camino a legna, corredato da bocche di lupo. Tutti i piani sono collegati tra loro da vano scala interno; l'unità è corredata da resede esclusiva, parte lastricata e parte a verde su tre lati liberi.

Poiché la villetta bifamiliare è dotata di un solo accesso carrabile posto lungo la strada privata ubicata ad ovest della proprietà, risulta che la resede esclusiva dell'unità oggetto di pignoramento sia gravata da servitù di passo carrabile per accedere alla porzione di bifamiliare posta più ad est, identificata dal mappale 409 del foglio 135 di Lucca, inoltre il lotto di terreno identificato dal mappale 408 lungo il confine ovest per tutto il suo sviluppo, per una larghezza di ml. 3,00 è gravato da servitù di passo costituita con atto Notaio Lamberto Simi del 16/10/1986 repertorio n. 17331 registrato a Lucca il 04/11/1986 al n. 6057 ed ivi trascritto il 04/11/1986 al n. 8856 di reg. part., come stabilito in detto atto spetta all'unità la quota di 1/6 relativa alle spese di manutenzione di detta strada privata.

La porzione di bifamiliare confina nel complesso a nord con beni di cui al mappale 407; ad ovest con beni di cui al mappale 415; a sud con la via di Tempagnano; ad est con beni di cui al mappale 409; tutti del foglio 135 di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.

Identificazione catastale:

- foglio 135 particella 408 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 10, consistenza 7 vani, rendita 668,81 Euro, indirizzo catastale: via di Tempagnano, piano: T-1, intestato a ██████████

Coerenze: il bene non risulta correttamente intestato in quanto non essendo stata presentata la denuncia di successione di ██████████ di conseguenza non è stata fatta la relativa voltura catastale. Superficie Catastale Totale: 153 mq. Totale: escluse aree scoperte: 135 mq., come desunto dalla visura in atti.

Dati provenienti dall'impianto meccanografico del 01/01/1990 e successiva variazione per il classamento automatico in atti dal 31/03/1992 n. 4018/1987; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che il mappale 408 di mq. 355 deriva dal mappale 408 di mq. 355 Tipo Mappale in atti dal 23/08/1988 T.M. 543/87 n. 73.1/1987. In precedenza il mappale 408 di mq. 355 derivava dal mappale 408 di mq. 625 frazionamento in atti dal 03/11/1987 D.V. 5041/86 n. 179.1/1986. Il mappale 408 di mq. 625 deriva dal mappale d'impianto 26 frazionamento in atti dal 03/11/1987 D.V. 5041/86 n. 149.1/1986. Il mappale 26 proviene dall'impianto meccanografico del 13/09/1974.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	148,20 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.760,00
Data della valutazione:	14/04/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

A seguito di sopralluogo eseguito sul bene da periziare, effettuato nell'anno 2023, il sottoscritto Esperto ha verificato che l'unità è utilizzata ed abitata a propria residenza dal soggetto esecutato

Da accertamenti svolti presso il Comune di Lucca, in particolare presso l'Ufficio Stato Civile risulta che l'esecutato è coniugato in regime di separazione legale dei beni con la sig.ra , per maggiori dettagli vedasi l'allegata autocertificazione a firma del sottoscritto Esperto.

Nello stato di famiglia dell'esecutato risulta che all'indirizzo di via di Tempagnano n. 757 nel Comune di Lucca (bene oggetto di pignoramento) è solamente residente lo stesso

Codice fiscale dell'esecutato:

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Il sottoscritto Esperto dopo aver esaminato la documentazione presente agli atti, ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del verbale di pignoramento ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 12/04/2023.

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:***4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

servitù: passaggio volontario, stipulata il 16/10/1986 a firma di Notaio Lamberto Simi ai nn. 17331 di repertorio, registrata il 04/11/1986 a Lucca ai nn. 6057, trascritta il 04/11/1986 a Lucca ai nn. 8856 di reg. part., a favore di

derivante da Atto Notaio Lamberto Simi.

Reg. Part. 8856 del 04/11/1986 costituzione di strada atto Notaio Lamberto Simi del 16/10/1986 repertorio n. 17331 registrato a Lucca il 04/11/1986 al n. 6057. I signori

sono titolari del bene distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Lucca foglio 135 mappale 26. I signori

sono titolari del bene distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Lucca foglio 135 mappale 25. I signori sopra detti per loro e futuri aventi causa al fine di consentire l'utilizzazione edificabile dei sopra detti terreni al fine di mettere in collegamento i futuri fabbricati con la via di Tempagnano

costituiscono strada privata di accesso della costante larghezza di ml. 6,00, la strada corre a cavallo del confine tra i mappali 26 e 25 ed insiste per ml. 3,00 sul mappale 25 e per ml. 3,00 sul mappale 26. La strada si muove dalla via di Tempagnano e consente l'accesso ai terreni ed ai futuri fabbricati e termina a metri 48,50 dalla via comunale. Per maggiori dettagli vedasi copia dell'atto sopra citato allegato alla presente relazione.

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** annotata, stipulata il 27/10/1987 a firma di Notaio Lamberto Simi ai nn. 18346 di repertorio, iscritta il 30/10/1987 a Lucca ai nn. 2202 di reg. part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: £ 120.000.000.

Importo capitale: £ 60.000.000.

Durata ipoteca: 15.

Reg. Part. n. 2202 del 30/10/1987 iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Lamberto Simi del 27/10/1987 repertorio n. 18346, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sui diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà dei beni immobili distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Lucca foglio 135 mappale 408 che è porzione dell'originario mappale 26, ipoteca iscritta per la complessiva somma di £ 120.000.000. Si precisa che a margine della nota è presente annotazione del 27/10/1989 n. 2352 di reg. part. quietanza e conferma, atto Notaio Domenico Costantino del 15/02/1989 repertorio n. 15804 a favore e contro come nella formalità originaria. L'Esperto precisa che la presente ipoteca non è stata rinnovata, ma non è presente la cancellazione della stessa.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/08/2017 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 4285/2017 di repertorio, iscritta il 13/09/2017 a Lucca ai nn. 2090 di reg. part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 53.470,53.

Importo capitale: € 35.647,02.

Reg. Part. n. 2090 del 13/09/2017 iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Firenze del 08/08/2017 repertorio n. 4285/2017, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] gravante sui diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà dei beni immobili distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Lucca foglio 135 mappale 412 e Catasto Fabbricati del medesimo Comune foglio 135 mappale 408; la formalità grava anche contro [REDACTED] su beni non oggetto di pignoramento. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € 53.470,53.

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

pignoramento, stipulata il 22/09/2017 a firma di Ufficiali Giudiziari di Lucca ai nn. 5229 di repertorio, trascritta il 02/10/2017 a Lucca ai nn. 10504 di reg. part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare.

Reg. Part. n. 10504 del 02/10/2017 trascrizione del verbale di pignoramento immobili derivante da atto esecutivo o cautelare atto degli Ufficiali Giudiziari di Lucca del 22/09/2017 repertorio n. 5229, a favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED]

██████████ gravante sui diritti di 1/2 di piena proprietà dei beni immobili distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Lucca foglio 135 mappale 412 e Catasto Fabbricati del medesimo Comune foglio 135 mappale 408.

sentenza di fallimento, stipulata il 25/02/2020 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 12/08/2020 a Lucca ai nn. 7574 di reg. part., a favore di ██████████, contro ██████████, derivante da atto giudiziario.

Reg. Part. n. 7574 del 12/08/2020 trascrizione della sentenza di fallimento derivante da atto giudiziario del Tribunale di Lucca del 25/02/2020 repertorio n. 44, a favore della ██████████ contro ██████████ gravante sui diritti di 1/2

di piena proprietà dei beni immobili distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Lucca foglio 135 mappale 412 e Catasto Fabbricati del medesimo Comune foglio 135 mappale 408.

pignoramento, stipulata il 12/04/2022 a firma di UNEP Tribunale di Lucca ai nn. 1390 di repertorio, trascritta il 29/04/2022 a Lucca ai nn. 5473 di reg. part., a favore di ██████████, contro ██████████, derivante da atto esecutivo o cautelare.

Reg. Part. n. 5473 del 29/04/2022 trascrizione del verbale di pignoramento immobili derivante da atto esecutivo o cautelare atto dell'UNEP Tribunale di Lucca del 12/04/2022 repertorio n. 1390, a favore dei sig.ri ██████████

██████████ contro ██████████ gravante sui diritti di 1/4 di piena proprietà del bene immobile distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Lucca foglio 135 mappale 408.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

L'area dove è posto l'immobile oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Naturalmente appare opportuno segnalare, vista la tipologia di fabbricato, che l'unità potrebbe essere sottoposta ad eventuali obblighi condominiali nascenti dalle vigenti normative in materia, inoltre si precisa che le opere relative alle condutture della varie utenze, scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni del complesso immobiliare, potrebbero essere state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

Si precisa inoltre che la villetta bifamiliare è dotata di un solo accesso carrabile posto lungo la strada privata posta ad ovest della proprietà, pertanto la resede esclusiva dell'unità oggetto di pignoramento è gravata da servitù di passo a favore della porzione di bifamiliare posta più ad est identificata dal mappale 409 del foglio 135 di Lucca; inoltre il lotto di terreno identificato dal mappale 408 lungo il confine ovest per tutto il suo sviluppo, per una larghezza di ml. 3,00 è gravato da servitù di passo costituita con atto Notaio Lamberto Simi del 16/10/1986 repertorio n. 17331 registrato a Lucca il 04/11/1986 al n. 6057 ed ivi trascritto il 04/11/1986 al n. 8856 di reg. part..

Come stabilito nell'atto sopra detto, spetta all'unità la quota di 1/6 relativa alle spese di manutenzione

di detta strada privata.

Per gli impianti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte o di rispondenza.

Per quanto riguarda l'eventuale adeguamento dell'impianto elettrico si stima indicativamente un costo di circa € 5.000,00, per l'impianto termo-idraulico si stima indicativamente un costo di circa € 4.000,00.

Ad oggi il bene risulta ancora allacciato all'esistente sistema di smaltimento liquami non più a norma, si precisa però che assieme al rilascio della attestazione di conformità in sanatoria sotto riferita, era stata presentata domanda alla società G.E.A.L. di allacciamento alla pubblica fognatura passante in zona (ricevuta di presentazione n. 301 del 06/06/2001), si precisa però che alla data della presente relazione l'unità non risulta scaricare in fognatura, il tutto come dichiaratori dall'esecutato Simonetti Daniele.

In relazione ai costi di allaccio si stima un complessivo importo di circa € 4.000,00.

I sopra detti importi sono indicativi e potrebbero subire variazioni dovute alla tipologia dell'edificio, dei materiali scelti e dalla ditta esecutrice. Pertanto il sottoscritto Esperto, tenuto conto di quanto sopra, non può essere ritenuto responsabile per eventuali differenze sui costi di tali lavorazioni.

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto Esperto fa presente che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

1) 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 dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

2) le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- verifica dei confini e delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;
- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad accertare la presenza di materiali contenenti amianto o simili che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- 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, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrato quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliare esaminata delle quali pertanto si ignora la conformità;

- 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.) delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, 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 anche in ordine al rispetto dei dettami normativi 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, oneri, 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.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano i seguenti passaggi di proprietà, fino alla data di aggiornamento del 12/04/2023.

Si vuole precisare che i diritti di 3/4 dell'immobile identificato dal mappale 408 foglio 135 di Lucca, spettanti al defunto [REDACTED], non oggetto di pignoramento, sono pervenuti allo stesso per i diritti di 1/2 per atto di acquisto Notaio Lamberto Simi del 16/10/1986 repertorio n. 17331 registrato a Lucca il 04/11/1986 al n. 6057 ed ivi trascritto il 04/11/1986 ai nn. 8856 - 8857 - 8858 di reg. part. e per i diritti di 1/4 per accettazione tacita di eredità della sig.ra [REDACTED] deceduta in Lucca il 16/07/2017, atto del Notaio Luisa Trombetta del 19/05/2022 repertorio n. 3673 registrato a Viareggio il 01/06/2022 al n. 3120 serie IT e trascritto a Lucca il 01/06/2022 al n. 7281 di reg. part..

L'Esperto fa presente che non è stata presentata la dichiarazione di successione di [REDACTED], gli eredi legittimi della stessa sono [REDACTED]

I chiamati all'eredità [REDACTED] figlio del de cuius, [REDACTED] [REDACTED] rispettivamente figlio e figlia di [REDACTED] hanno rinunciato all'eredità con verbale ricevuto dalla cancelleria del Tribunale di Lucca, Volontaria Giurisdizione del 18/12/2019 repertorio n. 3406/2019 V.G. n. 5425/2019 registrato a Lucca il 21/01/2000 al n. 171 serie 4.

\_\_\_\_\_ ha rinunciato all'eredità con verbale ricevuto dalla cancelleria del Tribunale di Lucca, Volontaria Giurisdizione del 09/11/2021 repertorio n. 2534/2021 V.G. n. 4465/2021 registrato a Lucca il 13/01/2022 al n. 74 serie 4.

In conseguenza delle rinunzie di \_\_\_\_\_ e dei di lui figli si è accresciuta la quota dei sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nella misura di 1/4 ciascuno di piena proprietà in quanto la defunta \_\_\_\_\_ era titolare dei diritti di 1/2 di piena proprietà pervenuto per atto Lamberto Simi sopra menzionato.

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/4 (dal 16/07/2017), con atto stipulato il 25/06/2021 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 545 di repertorio, trascritto il 16/02/2022 a Lucca ai nn. 1712 di reg. part.. Atto giudiziario del Tribunale di Lucca nascente da accettazione tacita di eredità del 25/06/2021 repertorio n. 545 trascritta a Lucca il 16/02/2022 al n. 1712 di reg. part., contro \_\_\_\_\_ ed a favore dell'esecutato \_\_\_\_\_. Diritti di 1/4 di piena proprietà sul bene distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Lucca foglio 135 del mappale 408. il sottoscritto Esperto fa presente che alla data di stesura della relazione non risulta essere stata presentata ai competenti uffici la relativa Denuncia di Successione di \_\_\_\_\_.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno ( fino al 16/07/2017), con atto stipulato il 16/10/1986 a firma di Notaio Lamberto Simi ai nn. 17331 di repertorio, registrato il 04/11/1986 a Lucca ai nn. 6057, trascritto il 04/11/1986 a Lucca ai nn. 8857 di reg. part.. Atto di vendita Notaio Lamberto Simi del 16/10/1986 repertorio n. 17331 registrato a Lucca il 04/11/1986 n. 6057 ed ivi trascritto il 04/11/1986 al n. 8857 di reg. part.. Atto mediante il quale sig.ri \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ vendevano ai sig.ri \_\_\_\_\_ i diritti dell'intera piena proprietà su appezzamento di terreno di natura edificabile di mq. 355 identificato all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del territorio, Catasto Terreni del Comune di Lucca foglio 135 porzione del mappale 26 che ha assunto il nuovo numero 408. Si precisa che il bene è gravato dalla servitù di passo costituita con il medesimo atto (trascrizione reg. part. n. 8856 del 1986) e partecipa alla manutenzione della strada in ragione di 1/6.

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si fa presente che il Comune di Lucca ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, pertanto il sottoscritto Esperto non ha potuto fisicamente visionare il fascicolo, vista anche l'attuale situazione sanitaria, pertanto non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Si precisa che la D.A.E. n. 5513 del 1991 inerente la realizzazione di un pergolato non è stata rilasciata, tra i documenti inviati al sottoscritto Esperto non è presente il rilascio da parte del Comune della relativa autorizzazione, inoltre i lavori non sono stati mai eseguiti, pertanto la stessa risulterebbe anche decaduta.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato nel suo complesso è stato costruito su area edificabile coi seguenti titoli edilizi:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 342 del 20/10/1986, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di costruzione di fabbricato bifamiliare per civile abitazione., presentata il 03/05/1986 con il n. 202 di

protocollo, rilasciata il 20/10/1986 con il n. 342 di protocollo.

Concessione Edilizia n. 342 del 20/10/1986 rilasciata al conto dei signori [REDACTED] a seguito della D.C.E. n. 202 del 03/05/1986 per la costruzione di fabbricato bifamiliare per civile abitazione. Concessione edilizia volturata nome [REDACTED] con Atto di voltura del Comune di Lucca n. 3110/86 del 06/12/1986. Lavori di edificazione iniziati in data 24/10/1986 come da comunicazione inizio lavori del 23/10/1986 prot. n. 2038.

Autorizzazione Edilizia N. 1733 del 02/09/1991, intestata a [REDACTED], per lavori di realizzazione di una fioriera e modifiche ad una recinzione in sanatoria, presentata il 01/07/1989 con il n. 7432 di protocollo, rilasciata il 02/09/1991 con il n. 1733 di protocollo. Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 1733 del 02/09/1991 rilasciata al conto di [REDACTED] a seguito di D.A.E. del 01/07/1989 prot. n. 7432 per la realizzazione di una fioriera e modifiche ad una recinzione in sanatoria. Si precisa che negli elaborati grafici consegnati al sottoscritto Esperto non sono presenti sezioni prospetti della recinzione che delimita la proprietà.

Attestazione di Conformità in Sanatoria N. 195 del 28/07/2005, intestata a [REDACTED], per lavori di lieve aumento di volume, modifiche di prospetto, modiche distributive interne in difformità alla C.E. n. 342/86, presentata il 03/05/2005 con il n. 387 di protocollo, rilasciata il 28/07/1995 con il n. 195 di protocollo.

Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 195 del 28/07/2005 rilasciata al conto di [REDACTED] a seguito di Domanda di Attestazione di Conformità in Sanatoria del 03/05/2005 n. 387.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto Esperto eseguiti tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Lucca, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, eseguito sopralluogo sul bene da periziare, relativamente ai giudizi sulla conformità relazione quanto sotto.

Si evidenzia che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Da quanto potuto accertare, l'unità non è dotata ne del Certificato di Abitabilità/Agibilità, ne dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Si specifica infine che per gli impianti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: dall'analisi degli elaborati grafici, allegati all'ultimo permesso edilizio rilasciato, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

Relativamente al fabbricato:

- 1) internamente ed esternamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge del 2%;
- 2) divergenze nella spartizione dell'intero sviluppo della scala interna rispetto a quanto presente negli elaborati grafici;
- 3) trasformazione del vano cantina in locali abitabili, mediante anche la realizzazione di camino in muratura;
- 4) apposizione di infisso che separa l'angolo cottura dalla zona giorno;
- 5) realizzazione di contro-parete e di uno scalino nel bagno del piano primo;
- 6) il servizio igienico posto al piano terra così come realizzato non rispetta le norme igienico sanitarie in quanto lo stesso immette direttamente nell'angolo cottura visto che non è dotato di idoneo antibagno;
- 7) realizzazione di contro-parete in una delle camere del piano primo.

A livello prospettico non sono presenti sostanziali differenze tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rappresentato nella tavola grafica.

Relativamente alla sistemazioni esterne a corredo dell'intera villetta bifamiliare si fa presente che:

- a) nel titolo originario per l'edificazione della villetta , C.E. 342 del 1986, non sono presenti elaborati che autorizzano la loro realizzazione. Si precisa però che nella A.E. n. 1733 del 1991, rilasciata in sanatoria, nella planimetria di zona viene indicata in rosso l'esistente recinzione, ma negli elaborati grafici allegati al permesso sopra detto, come inviato al sottoscritto, non ci sono tavole grafiche pertanto non è stato possibile per il sottoscritto Esperto appurare se la tipologia di recinzione in essere e cancelli pedonali e carrabile siano legittimi;
- b) sono presenti difformità tra quanto realizzato e la tavola grafica allegata alla A.E. n. 1733 del 1991 relativamente al tratto di recinzione corredato da fioriera che delimita la resede della bifamiliare sul lato fronte via di Tempagnano.
- c) il vano tecnico posto sul retro della villa bifamiliare, adibito a ricovero depuratore acque, è stato realizzato con dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato.

Si fa presente infine che parte della sistemazione della resede esterna, quali camminamenti, marciapiedi posizione dei cancelli d'ingresso trova rappresentanza nella Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 195/2005.

La zona non risulta essere vincolata dal punto di vista paesaggistico ambientale.

Si precisa nuovamente che non è stata eseguita la verifica plano-volumetrica dell'intero edificio, inoltre da un punto di vista strutturale se fosse accertato che le opere sulle parti strutturali (scala) realizzate senza la dovuta autorizzazione, fossero state eseguite dopo l'ottobre 2005 sarà cura e spese del futuro aggiudicatario ottenere la sanatoria strutturale delle unità.

(normativa di riferimento: Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene

circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, l'aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spese, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

Il sottoscritto Esperto vuole evidenziare che non ritiene sia sanabile il cambio di destinazione del piano interrato da cantina a locali abitabili in quanto il locale non rispetta i requisiti igienico-sanitari imposti dalla legge.

Inoltre bisogna prevedere il ripristino del bagno del piano terra come da ultima autorizzazione edilizia rilasciata.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Attestazione di Conformità in sanatoria e richieste correlate con esclusione spese vive, oneri e sanzioni: €2.500,00

L'importo sopra stimato, come specificato, non comprende le spese vive da sostenere, la sanzione amministrativa dovuta che, secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 65 del 2014 e s.m.i, il "Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00.

Infine si precisa che, i costi sopra indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima.

Il sottoscritto Esperto pertanto non si ritiene responsabile se un altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'ultima planimetria del bene, in atti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, non è conforme allo stato dei luoghi in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi interni ed il cambio d'uso del locale cantina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione presso la competente Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, di nuove pratiche di accatastamento a variazione con procedura DOCFA.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per presentazione di pratiche DOCFA in variazione escluse spese vive ed accessori: €800,00

Si precisa che gli importi sopra individuati non comprendono le spese per i diritti catastali spettanti

all'Ufficio del Territorio necessari per presentare la pratica di aggiornamento, ne le eventuali sanzioni se dovute.

Il sottoscritto Esperto vuole precisare che, i costi sopra indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento con procedura DOCFA, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima.

Il sottoscritto pertanto non si ritiene responsabile se un altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFORMITÀ**

BENI IN LUCCA VIA DI TEMPAGNANO 752, FRAZIONE TEMPAGNANO

## VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a LUCCA via di Tempagnano 752, frazione Tempagnano, della superficie commerciale di **148,20** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà **[REDACTED]**. Diritti di 1/4 di piena proprietà su porzione di villetta bifamiliare adibita a civile abitazione, libera su tre lati, elevata su due piani fuori terra oltre piano interrato, posta in Comune di Lucca, frazione Tempagnano, via di Tempagnano n. 757.

Abitazione composta la piano terra da ampio soggiorno, angolo cottura, anti-bagno e bagno; al piano primo da disimpegno, bagno, numero tre camere tutte corredate da terrazzo; piano interrato unico vano utilizzato come sala con camino a legna, corredato da bocche di lupo. Tutti i piani sono collegati tra loro da vano scala interno; l'unità è corredata da resede esclusiva, parte lastricata e parte a verde su tre lati liberi.

Poiché la villetta bifamiliare è dotata di un solo accesso carrabile posto lungo la strada privata ubicata ad ovest della proprietà, risulta che la resede esclusiva dell'unità oggetto di pignoramento sia gravata da servitù di passo carrabile per accedere alla porzione di bifamiliare posta più ad est, identificata dal mappale 409 del foglio 135 di Lucca, inoltre il lotto di terreno identificato dal mappale 408 lungo il confine ovest per tutto il suo sviluppo, per una larghezza di ml. 3,00 è gravato da servitù di passo costituita con atto Notaio Lamberto Simi del 16/10/1986 repertorio n. 17331 registrato a Lucca il 04/11/1986 al n. 6057 ed ivi trascritto il 04/11/1986 al n. 8856 di reg. part., come stabilito in detto atto spetta all'unità la quota di 1/6 relativa alle spese di manutenzione di detta strada privata.

La porzione di bifamiliare confina nel complesso a nord con beni di cui al mappale 407; ad ovest con beni di cui al mappale 415; a sud con la via di Tempagnano; ad est con beni di cui al mappale 409; tutti del foglio 135 di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.

Identificazione catastale:

- foglio 135 particella 408 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 10, consistenza 7 vani, rendita 668,81 Euro, indirizzo catastale: via di Tempagnano, piano: T-1, intestato a **[REDACTED]**

Coerenze: il bene non risulta correttamente intestato in quanto non essendo stata presentata la denuncia di successione di **[REDACTED]** di conseguenza non è stata fatta la relativa voltura catastale. Superficie Catastale Totale: 153 mq. Totale: escluse aree scoperte: 135 mq., come desunto dalla visura in atti.

Dati provenienti dall'impianto meccanografico del 01/01/1990 e successiva variazione per il classamento automatico in atti dal 31/03/1992 n. 4018/1987; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che il mappale 408 di mq. 355 deriva dal mappale

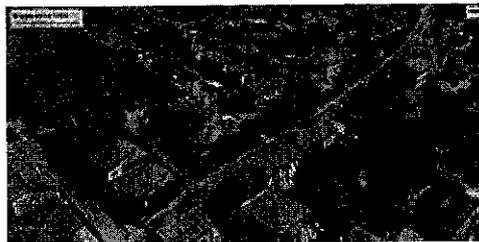
408 di mq. 355 Tipo Mappale in atti dal 23/08/1988 T.M. 543/87 n. 73.1/1987. In precedenza il mappale 408 di mq. 355 derivava dal mappale 408 di mq. 625 frazionamento in atti dal 03/11/1987 D.V. 5041/86 n. 179.1/1986. Il mappale 408 di mq. 625 deriva dal mappale d'impianto 26 frazionamento in atti dal 03/11/1987 D.V. 5041/86 n. 149.1/1986. Il mappale 26 proviene dall'impianto meccanografico del 13/09/1974.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



estratto da ripresa aerea



estratto da ripresa aerea

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Porzione di villetta bifamiliare adibita a civile, libera su tre lati, elevata su due piani fuori terra oltre piano interrato, posta in Comune di Lucca, frazione Tempagnano, via di Tempagnano n. 757.

Unità composta la piano terra da ampio soggiorno, angolo cottura, anti-bagno e bagno; al piano primo da disimpegno, bagno, numero tre camere tutte corredate da terrazzo; piano interrato unico vano utilizzato come sala con camino a legna, corredato da bocche di lupo. Tutti i piani sono collegati tra loro da vano scala interno; l'unità è corredata da resede esclusiva, parte lastricata e parte a verde su tre lati liberi.

La villetta ha una superficie netta a pavimento abitabile (piano terra e piano primo escluso vano scale) di circa mq. 100; vano accessorio (piano interrato) di circa mq. 26; numero tre terrazzi di circa mq. 14; resede a corredo di circa mq. 224.

Poiché la villetta bifamiliare è dotata di un solo accesso carrabile posto lungo la strada privata ubicata ad ovest della proprietà, risulta che la resede esclusiva dell'unità oggetto di pignoramento sia gravata da servitù di passo carrabile per accedere alla porzione di bifamiliare posta più ad est, identificata dal mappale 409 del foglio 135 di Lucca, inoltre il lotto di terreno identificato dal mappale 408 lungo il confine ovest per tutto il suo sviluppo, per una larghezza di ml. 3,00 è gravato da servitù di passo costituita con atto Notaio Lamberto Simi del 16/10/1986 repertorio n. 17331 registrato a Lucca il 04/11/1986 al n. 6057 ed ivi trascritto il 04/11/1986 al n. 8856 di reg. part., come stabilito in detto atto spetta all'unità la quota di 1/6 relativa alle spese di manutenzione di detta strada privata.

Trattasi di immobile posto in zona periferica, a prevalente destinazione residenziale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle vicinanze.

Considerando il generale stato di conservazione, il fabbricato, nel suo complesso, si presenta in normali condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Internamente l'abitazione presenta evidenti tracce di umidità di risalita su alcune delle pareti portanti esterne e sulla parete interna del vano scale che porta al locale interrato; inoltre sul solaio del piano primo è presente un ammaloramento dell'intonaco e tinteggiatura dovuto presumibilmente alla perdita di acqua dal bagno del piano primo. Ammaloramenti dell'intonaco ed alla tinteggiatura sono presenti anche nei parapetti interni dei terrazzi del piano primo.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: il cancello carrabile di ingresso alla proprietà, posto sulla strada privata, è in metallo a due ante battenti senza automatismo. Il cancellino pedonale che affaccia sulla via di Tempagnano è in metallo.

nella media ★★★★★★★★

*infissi esterni*: in legno dotati di vetro doppio e corredati da persiane.

nella media ★★★★★★★★

*infissi interni*: legno tamburato.

nella media ★★★★★★★★

*manto di copertura*: copertura di tipo a padiglione con tegole di cotto.

nella media ★★★★★★★★

*pareti esterne*: le pareti esterne si presentano intonacate e tinteggiate, con la sola eccezione di alcune porzioni del piano terra che sono rivestite in mattoncini tipo cotto.

nella media ★★★★★★★★

*pavimentazione esterna*: esternamente i marciapiedi e la zona fronte stante il cancello carrabile è pavimentata con mattonelle tipo cotto.

nella media ★★★★★★★★

*pavimentazione interna*: internamente sia la piano terra sia al piano interrato è presente pavimento in mattonelle di cotto con la sola eccezione del bagno che ha un pavimento in mattonelle di ceramica; al piano primo pavimento in parquet nelle camere e disimpegno; il bagno è pavimentato parte in parquet e parte in marmo (zona rialzata); i terrazzi sono con mattonelle tipo cotto.

nella media ★★★★★★★★

*portone di ingresso*: la porta di ingresso principale è in legno.

nella media ★★★★★★★★

*protezioni infissi esterni*: tutti gli infissi esterni con la sola esclusione del portone di ingresso, sono corredati da persiane.

nella media ★★★★★★★★

*rivestimento interno*: il rivestimento dei bagni e di parte della cucina si presenta in mattonelle di ceramica.

nella media ★★★★★★★★

*scale*: gli scalini della scala interna sono in pietra naturale.

nella media ★★★★★★★★

Degli Impianti:

*citofonico*: dotato di impianto di citofono, per il quale non è stato possibile accertare il corretto funzionamento.

al di sotto della media ★★★★★★★★

**elettrico:** impianto elettrico del tipo sotto traccia ed in parte in canaletta esterna (piano interrato). Si precisa che non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità dell'impianto, pertanto non si è potuto appurare se sia a norma con le ultime vigenti normative in materia.

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**fognatura:** l'unità non risulta allacciata alla pubblica fognatura passante in zona, nonostante sia stata presentata domanda alla società G.E.A.L. di allacciamento alla pubblica fognatura passante in zona (ricevuta di presentazione n. 301 del 06/06/2001). La porzione di bifamiliare ad oggi utilizza il sistema smaltimento liquami, non più a norma, realizzato all'epoca in cui fu edificato l'intero edificio.

scarso ★★★★★★★★★★

**gas:** allacciato alla rete del GAS metano.

nella media ★★★★★★★★★★

**idrico:** da quanto potuto appurare il bene non è allacciato al pubblico acquedotto, ma è dotato di pozzo artesiano per il quale non è stata rintracciata la denuncia presso i competenti uffici.

nella media ★★★★★★★★★★

**termico:** l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori parte in ghisa e parte in acciaio, con autonoma caldaia. Si precisa che non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità dell'impianto e pertanto non si è potuto appurare se sia a norma con le ultime vigenti normative in materia.

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

**strutture verticali:** la bifamiliare nel suo complesso, visto l'epoca di realizzazione, si presume sia stata edificata con struttura portante in muratura, il tutto come desunto dai documenti comunali allegati ai titoli edilizi.

nella media ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
villetta bifamiliare zona abitabile (piano terra e primo)	125,00	x	100 %	=	125,00
locale accessorio comunicante (piano interrato)	38,00	x	50 %	=	19,00
terrazzi a corredo camerte piano primo	14,00	x	30 %	=	4,20
<b>Totale:</b>	<b>177,00</b>				<b>148,20</b>

VALUTAZIONE:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DEFINIZIONI:

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



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

I prezzi unitari che si sono valutati per la stima, come richiesto nel quesito del G.E., tengono anche di conto di quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) del Comune di Lucca, inerenti al 2° semestre del 2022 zona Periferica Antraccoli, Tempagnano, S.Vito, SS Annunziata, S.Cassiano, S.Pietro a Vico, Nave, S.Marco, S.Anna, S.Concordio, Monte S.Quirico, S.Alessio; Codice di zona: D1, Microzona Catastale: 2, tipologia prevalente: abitazioni civile, Destinazione: Residenziale, nella tipologia "abitazioni civile", i quali riportano, per unità in "normali" condizioni, un valore minimo di €. 1.700,00 ed un valore massimo di € 2.000,00 al mq. lordo. Il sottoscritto Esperto fa presente che non ha preso come riferimento la tipologia "ville e villini" in quanto trattasi di bifamiliare e non di una unità singola.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, considerati i valori unitari assunti presso colleghi, oltre alla fonte specializzata dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sopra riportata, tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, della dissomiglianza di fabbricati similari, ritiene che immobili delle stesse caratteristiche e condizioni di cui sopra, vengono offerti sul mercato, tenendo conto anche di quanto sopra rilevato, a prezzi che oscillano intorno a € 1.500,00 / € 1.700,00 al mq., detto prezzo unitario, tiene conto delle servitù presenti e comprende l'incidenza delle resede a corredo, il tutto come pervenuto dai titoli di provenienza.

Pertanto adottando un prezzo medio, si ottiene il seguente risultato: valore al mq. di riferimento per la stima pari ad € 1.600,00 (Euro milleseicento/00).

€ 1.600,00 x 148,20 mq. = € 237.120,00

arrotondato ad € 237.000,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>237.000,00</b>
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 237.000,00</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 59.250,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

I principi teorici che sono stati utilizzati nella valutazione sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e soggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, sono stati presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Si precisa che trattasi di bene immobile da assoggettarsi a vendita presso i pubblici incanti, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato".

Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Lucca, osservatori del mercato



immobiliare Lucca

**VALORE DI MERCATO (OMV):**


RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	148,20	0,00	237.000,00	59.250,00
				<b>237.000,00 €</b>	<b>59.250,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'esecutato [REDACTED] è titolare dei diritti di 1/4 di piena proprietà.

La trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 29/04/2022 n. 5473 di reg. part. riporta come quota pignorata i diritti di 1/4 di piena proprietà, come di spettanza all'esecutato.

Relativamente al giudizio sulla comoda divisibilità, l'Esperto fa presente che i principi della comoda divisibilità sono disciplinati dagli articoli 720 e 1114 c.c., i quali presuppongono che il frazionamento si possa attuare mediante la determinazione di porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da servitù e limitazioni eccessive.

Il bene oggetto di pignoramento, nel suo complesso, per natura, costituzione e morfologia non risulta comodamente divisibile, come da quote di spettanza all'esecutato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.950,00**

**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: **€. 11.190,00**

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: **€. 44.760,00**

data 14/04/2023

il tecnico incaricato  
Geom. Fabio Dinelli