



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 89/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCO BPM S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Antonia Libera Oliva



CUSTODE:  
I.V.G. LUCCA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Simonetta Lencioni**

CF:LNCSNT65D41E715P  
con studio in LUCCA (LU) via fabio filzi 37  
telefono: 0583492555  
email: s.lencioni@virgilio.it  
PEC: lencioni.simonetta@pec.architettilucca.it



tecnico incaricato: Arch. Simonetta Lencioni  
Pagina 1 di 25

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2023

# LOTTO 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**A** **Fabbricato di corte da terra a tetto** a CAPANNORI Via Della Madonna 37, frazione Lunata, della superficie commerciale di **215,96** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I diritti della piena proprietà sopra fabbricato per abitazione, in contesto di "corte" libero su tre lati con uno in aderenza ad altro fabbricato sempre di proprietà degli esecutati ma non oggetto di procedura, elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre. Dal titolo di provenienza negli esecutati, risalente all'anno 1975, si rileva che il fabbricato all'epoca acquistato come fabbricato rurale, aveva la comunanza sul passo comune, (mappale 30 al Catasto Terreni), sull'andito (mappale 29 sub 1 al Catasto Terreni) e sul pozzo. Da controlli eseguiti si può riferire che l'unità immobiliare sia raggiungibile mediante passaggio sul mappale censito al Catasto Fabbricati nel foglio 71 dal mappale 29 (Bene Comune Non Censibile) fino all'incontro con la particella 30 censita al Catasto Terreni (PASSO), la quale è confinante con la resede comune identificata dal mappale 728 sub 6 dalla quale è possibile raggiungere l'ingresso principale del bene oggetto di procedura.

La consistenza del bene è risultata la seguente: al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, altro piccolo ripostiglio sotto-scala, disimpegno di ridotte dimensioni e bagno. Al piano primo, a cui si accede da scale interne, disimpegno, stanza armadi due camere bagno e scale di accesso al piano secondo-sottotetto che è composto da due vani ad uso soffitta. Viene evidenziato che al piano terra ed al piano sottotetto sono presenti, uno per piano, vano porta che mette in collegamento l'unità immobiliare con altra adiacente e confinante, sempre di proprietà degli esecutati, ma non oggetto di valutazione e della quale non è stata presa visione in sede di sopralluogo. L'unità immobiliare è corredata dai diritti sopra l'area esterna, identificata con il mappale 728 subalterno 6 del foglio di mappa 71, quale bene comune non censibile (RESEDE); dai diritti sul mappale 29 del Catasto Fabbricati quale bene comune non censibile (derivante dal mappale 29 sub 1 al Catasto Terreni - ANDITO-); dai diritti sul mappale 30 del Catasto Terreni (PASSO); nonchè dai diritti di comproprietà su tutte le parti, opere ed impianti comuni ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.

Il bene dovrà essere trasferito con tutti gli oneri, vincoli, limitazioni, servitù, diritti, riserve eventualmente esistenti, nonchè quali e quanti derivanti dallo strumento urbanistico vigente.

Gli impianti presenti vengono trasferiti privi di certificazioni e conformi all'epoca della loro realizzazione ed eventuali adeguamenti saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Non può essere garantita la loro conformità e la loro funzionalità, in quanto gli impianti presenti, idrico elettrico e riscaldamento a gas metano, non sono stati provati nè verificati. L'esecutato ha riferito che l'approvvigionamento idrico avviene a mezzo di pozzo, del quale non si è a conoscenza della potabilità dell'acqua, mentre lo smaltimento liquami avviene attraverso allaccio alla pubblica fognatura.

Per il fabbricato non sono stati verificati i requisiti acustici passivi e non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica e pertanto ai fini del rendimento energetico, non è possibile accertare quale categoria di classificazione energetica sia attribuibile all'immobile e conseguentemente quali siano i costi di gestione; non è altresì stato rintracciato il certificato di agibilità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La superficie utile al netto dei muri esterni (S.I.N) è mq. 170,35, la superficie esterna lorda (S.E.L) è mq. 221,46. La resede comune anche ad altra u.i.u e censita come bene comune non censibile, così come anche identificata nell'ultimo elaborato planimetrico in atti presso l'Agenzia del Territorio Lucca, è mq. 209,07. Il fabbricato è nel suo complesso di costruzione antecedente al 01.09.1967 e per alcune difformità, come meglio precisate nella parte dedicata alla quale si rimanda per una maggiore comprensione, dovrà essere oggetto di presentazione di idoneo titolo a sanatoria per legittimare quanto difforme.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno assente, scala unica interna. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 728 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 10633, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 620,52 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MADONNA n.37, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Il fabbricato per abitazione confina nel complesso con via della Madonna, beni identificati al Catasto Fabbricati nel foglio 71 mappale 728 sub 2; beni di cui al mappale 34, resede comune identificata nel foglio 71 dal mappale 728 sub 6, salvo se altri e meglio di fatto.

Si precisa che ai fini della cronistoria catastale i suddetti dati derivano da variazione del 09/03/1999 in atti dal 09/03/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A 71/728/1 (n.A00574.1/1999). Da controlli eseguiti presso l'Agenzia del territorio Lucca, la suddetta variazione è una costituzione di unità immobiliare urbana in quanto precedentemente il bene era censito al Catasto Terreni come fabbricato rurale ed identificato con il mappale 31 del foglio 71 Catasto Terreni.

- foglio 71 particella 728 sub. 6 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: VIA DELLA MADONNA n.37, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione toponomastica del 06.10.2021 Pratica n.LU0065875 in atti dal 06.10.2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.29941.1/2021).

Coerenze: vi confinano nel complesso mappale 728 subalterno 2 e subalterno 3 del foglio 71, mappale 30, mappale 34, mappale 728 sub 7 salvo se altri e meglio di fatto.

Ai fini della cronistoria catastale il mappale 728 sub 6 deriva da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22.07.2019 Pratica n.LU0053695 in atti dal 23.07.2019 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.14929.1/2019)

- foglio 71 particella 29 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: NON RILEVABILE DALLA VISURA, piano: NON RILEVABILE DALLA VISURA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30.06.1987

Coerenze: Nel complesso con Via della Madonna, beni identificati al Catasto Fabbricati nel foglio 71 dal mappale 728 subalterno 2, beni censiti al Catasto terreni nel foglio 71 dal mappale 30, salvo se altri e meglio di fatto.

Ai fini della cronistoria catastale il mappale 29 deriva dal mappale 29 sub 1, foglio 71 del Catasto Terreni , quale accessorio comune ad ente rurale ed urbano, comune ai numeri 29 sub 2 e 31 del foglio 71 ed ad enti Urbani. Si evidenzia che il mappale 728 sub 3 ha origine dal mappale 31 (ex Fabbricato Rurale).

- foglio 71 particella 30 (catasto terreni), partita 2, indirizzo catastale: non rilevabile dalla visura, piano: non rilevabile dalla visura, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 03.03.1975

Coerenze: nel complesso con mappale 29, beni di cui al mappale 728 sub 6, beni di cui al mappale 26 salvo se altri e meglio di fatto.

Nelle annotazioni della visura catastale il passo è comune ai n.29 e 31 del foglio 71 ed enti

urbani.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, nessuno piano interrato.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	215,96 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:	€. 186.264,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.011,20
Data della valutazione:	22/12/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'aggiornamento della banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare, è stato eseguito dalla sottoscritta in data 09.10.2023 e successivamente aggiornato in data 11.12.2023.

Oltre a quanto in appresso riportato non sono stati rilevati ulteriori gravami, formalità pregiudizievoli e servitù formalmente costituite. Tuttavia graveranno sul bene oggetto di procedura, i vincoli nascenti dal titolo di provenienza, quelli di cui alle vigenti norme e strumenti in materia edilizia, urbanistica, sismica ed eventualmente quelle servitù nascenti anche a favore di terzi che potrebbero non essere state rilevate in sede di sopralluogo e che potrebbero essere presenti per necessità costruttive, considerato che trattasi di un fabbricato di corte.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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



#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/09/2016 a firma di notaio VITTORIO GADDI di Lucca ai nn. 66433/16953 di repertorio, iscritta il 12/09/2016 a Conservatoria Dei Registri Immobiliari Lucca ai nn. 1969 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Capannori foglio 71 mappale 728 sub 3.

Si evidenzia che nel contratto di mutuo ipotecario, "alla parte dedicata alla DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI", è riportato erroneamente che il bene è corredato da resede esclusiva. In realtà il bene in questione non è dotato di resede esclusiva ma è corredato da diritti di comproprietà sul resede comune, comune anche ad altro fabbricato.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/11/2019 a firma di TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. 1992 di repertorio, iscritta il 04/12/2019 a Conservatoria Dei Registri Immobiliari Lucca ai nn. 3045 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 15.000,00.

Importo capitale: € 4.972,89.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di procedura e altri beni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/10/2020 a firma di TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. 1375 di repertorio, iscritta il 30/10/2020 a Conservatoria Dei Registri Immobiliari Lucca ai nn. 2116 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 33952,59.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di procedura e altri beni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/04/2022 a firma di TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. 863 di repertorio, iscritta il 13/05/2022 a Conservatoria Dei Registri Immobiliari Lucca ai nn. 1291, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 20.000,00.

Importo capitale: € 10.012,80.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di procedura e altri beni.

Nella sezione D della nota di trascrizione è riportato che ...."alla somma ingiunta devono calcolarsi gli interessi legali dal dovuto al saldo effettivo ed oltre le spese e le competenze del presente procedimento liquidate in Euro 1000,00 per compenso professionale comprensivo di spese generali, in Euro 145,50 per esborsi, oltre I.V.A. e C.P.A ed oltre alle successive occorrenze." ....omissis....

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

pignoramento, stipulata il 17/04/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Lucca ai nn. 1569 di repertorio, trascritta il 25/05/2023 a Conservatoria Dei Registri Immobiliari Lucca ai nn. 6631 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di procedura

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Ulteriori avvertenze:

### VINCOLI DI TUTELA:

Il bene oggetto di procedura non ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico nè a vincolo idrogeologico. Insistono tuttavia sull'area i vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di regolamento edilizio comunale e quelli derivanti dalla normativa sismica vigente.

### SERVITU' ATTIVE E PASSIVE:

Dalla lettura del titolo di provenienza negli esecutati non si rilevano servitù formalmente costituite.

### ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE:

Le spese di gestione del bene non sono ipotizzabili in quanto dipendono fondamentalmente dal tipo di conduzione dei possessori.

Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita del fabbricato, da eseguirsi nei modi e nel rispetto delle normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se le assume.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici; nè il valutatore nè altri soggetti si assumono la responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta e non aggiornata.

Le spese per la presentazione delle pratiche di sanatoria, nonché quelle derivanti per eventuali adeguamenti, se imposti dagli enti preposti, tutte e nessuna esclusa, saranno a completa cura e spese dell'aggiudicatario nel rispetto delle normative specifiche.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia che la cronistoria del titolo di provenienza nel ventennio, è stata elencata facendo riferimento alla relazione notarile ipo-catastale allegata al fascicolo di procedura esecutiva. La sottoscritta ha provveduto altresì ad aggiornamento e controllo sulla Conservatoria dei Registri Immobiliari dove i beni sono ubicati.

Le provenienze dei beni derivano da quanto in appresso riportato.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 08/10/1975 a firma di notaio Renzo Lazzareschi di Lucca ai nn. 76698 di repertorio, registrato il 15/10/1975 a Lucca ai nn. 4038 Vol 496, trascritto il 11/10/1975 a Conservatoria dei Registri Immobiliari Lucca ai nn. 7250/5636.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto di procedura ed altri beni

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'esperta in riferimento alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, riferisce che il titolo di provenienza negli esecutati è antecedente al 1985 e pertanto non riporta niente in merito alla conformità urbanistica dei beni. Tuttavia dalle ricerche, eseguite presso gli archivi del comune di Capannori, il fabbricato risulta interessato dai titoli edilizi in seguito riportati.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di Licenza Edilizia N. **247/77**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICHE AD UN FABBRICATO ESISTENTE, presentata il 12/05/1977 con il n. 6481 di protocollo di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto di procedura ed altra u.i.u in aderenza, sempre di proprietà degli esecutati

AUTORIZZAZIONE PER ESEGUIRE LAVORI DI PICCOLA ENTITA' N. **179/75**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SPOSTAMENTO PORTA D'INGRESSO, presentata il 10/11/1975 con il n. 179/PL di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto di procedura.

La presente autorizzazione è priva di elaborati grafici ed è riportato solamente che viene spostata la porta d'ingresso che viene messa al posto di una finestra esistente.

AUTORIZZAZIONE ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI DI CUI ALL'ART.7 DELLA LEGGE 25.03.1982 n.94 N. **1307/1990**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RIFACIMENTO DEL TETTO E RIPRESA DI INTONACO INTERNO ED ESTERNO, presentata il 24/09/1990 con il n. 39153 di protocollo, rilasciata il 13/12/1990 con il n. 1307 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto di procedura.

Nella pratica non sono presenti elaborati grafici che rappresentano il bene. L'autorizzazione è stata richiesta per eseguire lavori di rifacimento del tetto con sostituzione dei travicelli deteriorati, messa in opera di guaina isolante, messa in opera di nuovi canali di gronda e discendenti in rame, ripresa di intonaco interno ed esterno.

DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE 724/1994 N. **2486/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE DI TETTOIE IN ETERNIT E PROFILATI METALLICI E INSTALLAZIONE DI UN BOX PREFABBRICATO, presentata il 31/03/1995 con il n. 19100 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a BOX PRESENTE IN SEDE DI SOPRALLUOGO SULLA RESEDE COMUNE AD ALTRA U.I.U.

La presente domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 724/1994 è stata diniegata da parte del comune di Capannori in quanto la richiesta non era conforme all'articolo 39 della Legge 724/94 poiché le opere edili erano state eseguite successivamente alla data del 31/12/1993, come accertato dalle foto aeree del 28/03/1994 strisciata 11 fotogrammi 235 e 236. Nella documentazione agli atti presso l'archivio del comune, è presente un documento del comando di Polizia Municipale nel quale è riportato che le opere oggetto del suddetto condono erano state rimosse. In sede di sopralluogo la sottoscritta esperta ha accertato che sulla resede comune insiste un box prefabbricato, identico a quanto rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla domanda di condono diniegata. Ciò fa presupporre che il box prefabbricato sia stato, anche se rimosso al tempo del sopralluogo dei vigili, rimesso in opera.

AUTORIZZAZIONE ALLA ESECUZIONE DEI LAVORI DI CUI ALL'ARTICOLO 7 DELLA LEGGE 25.03.1982 n.94 N. **239/1997**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA A FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, presentata il 27/03/1997 con il n. 19078 di protocollo, rilasciata il 17/05/1997 con il n. 239 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto di procedura.

Nella pratica non sono presenti elaborati grafici che rappresentano il bene. Nella relazione è riportato che i lavori consistevano in: ripresa di tratti deteriorati di intonaco interno; rifacimento dei pavimenti al piano terra e primo; rifacimento impianto elettrico; sabbiatura dei solai in legno interni al fabbricato e delle facciate esterne in pietra faccia vista; sostituzione degli attuali radiatori in ghisa con nuovi in alluminio; sostituzione dell'attuale pavimento e rivestimento ed accessori del servizio igienico posto al piano primo; imbiancatura interna.

AUTORIZZAZIONE ALLA ESECUZIONE DEI LAVORI DI CUI ALL'ART.7 DELLA LEGGE 25.03.1982, N.94 N. **1239/1989** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RIFACIMENTO DI RECINZIONE ESISTENTE, presentata il 08/09/1989 con il n. 38698 PROT.GEN. di protocollo, rilasciata il 03/09/1990 con il n. 1239 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a resede a comune con altra u.i.u.

Modifiche all'Autorizzazione n.1239/89 N. **19399/92**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica tratti di recinzione e realizzazione di lastricato in cotto, presentata il 22/04/1991 con il n. 19399 di protocollo, rilasciata il 28/05/1992 con il n. 19399 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **D05/0463**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di marciapiede a corredo di civile abitazione, presentata il 18/05/2005 con il n. 27242 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bene censito nel foglio 71 mappale 728

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n.46 del 06.07.2016 e successive varianti parziali, l'immobile ricade in zona Edifici di valore storico architettonico il fabbricato; ambiti di interesse tipologico la resede comune. Norme tecniche di attuazione ed indici: articolo 16 il fabbricato ; articolo 19 la resede comune. Il titolo è riferito solamente al bene oggetto di procedura

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che dovrà essere cura dell'aggiudicatario provvedere a regolarizzare le difformità riscontrate ed in appresso riportate, oltre a provvedere ad eseguire tutte quelle opere di ripristino e/o adeguamento dello stato dei luoghi al fine di consentire la presentazione del titolo edilizio in sanatoria necessario per legittimare le difformità riscontrate sul bene oggetto di procedura.

Sarà inoltre a cura dell'aggiudicatario, la regolarizzazione, delle difformità presenti sugli spazi a comune con altra unità immobiliare sempre di proprietà degli esecutati e non oggetto di procedura, le quali potranno essere legittimate aolo attraverso una sanatoria condominiale.

Si sottolinea che non sono state eseguite le seguenti verifiche:

- indagini mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato e nelle opere realizzate successivamente alla costruzione, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto simili;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. del 05 dicembre 1997 e successive modifiche ed integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dei quali

pertanto se ne ignora la conformità con la precisazione che il fabbricato è di costruzione antecedente all'entrata in vigore di tale normativa.

- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi del quale 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 quale pertanto si ignora la conformità;
- accertamento e verifiche sul sistema di smaltimento liquami;
- verifiche specifiche sul sistema di approvvigionamento idrico nè esami e valutazioni sulla potabilità dell'acqua;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 gennaio 1989 n°13 e successive modifiche ed integrazioni, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati ed inerenti il fabbricato, risultando gli accertamenti eseguiti e nel prosieguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità dello stato dei luoghi a quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti incaricati.
- non è stata eseguita riconfinazione del lotto oggetto di procedura.

La sottoscritta ritiene opportuno precisare, in relazione alle verifiche di sanabilità o meno delle difformità riscontrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel prosieguo, nonchè delle finalità dell'incarico conferito, l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Infatti, la determinazione esatta e puntuale dei costi per la sanatoria delle difformità, comporterebbe un'analisi approfondita oltre ad altre specifiche valutazioni che spettano al professionista che sarà incaricato dall'aggiudicatario. Pertanto i costi in appreso indicati sono da considerarsi puramente indicativi e non da ritenersi puntuali. Qualora il contributo monetario, risultasse insufficiente, va considerato che è stata applicata la riduzione per vizi e garanzie, la quale concorre a coprire eventuali costi aggiuntivi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sanatoria degli abusi e/o eventuali adeguamenti che venissero imposti dagli enti preposti.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da ritenersi 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, devono comunque intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sotto l'aspetto urbanistico edilizio per il fabbricato oggetto di procedura, viene rilevato che esistono delle difformità interne e delle modifiche di prospetto, emerse dopo un'attenta analisi della documentazione rilevata presso gli archivi del comune di Capannori e presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Lucca. Nel proseguo, viene descritto come la sottoscritta sia giunta alla conclusione che il fabbricato non sia conforme sotto il profilo edilizio urbanistico. Nei vari titoli edilizi presentati dagli esecutati e rilasciati dal comune, non è mai stato allegato un elaborato grafico che rappresentasse la distribuzione degli spazi interni, da prendersi come punto di partenza per la verifica della conformità edilizia-urbanistica, rispetto allo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo. Tuttavia è stata rintracciata una domanda di Licenza Edilizia dell'anno 1977, mai rilasciata, nella quale è allegato un elaborato grafico che rappresenta a livello planimetrico, l'intero fabbricato oggetto di procedura e l'adiacente porzione non oggetto della presente. A livello catastale, il bene è rappresentato in planimetria catastale a partire dal 09.03.1999 e se pur nella planimetria la distribuzione degli spazi interni rispetta lo stato attuale dei luoghi, la stessa non può prendersi come punto di partenza per la verifica della conformità edilizia-urbanistica. A seguito di quanto sopra, l'elaborato grafico di riferimento, da tenere per la verifica della conformità

edilizia-urbanistica è quello presente nella licenza edilizia mai rilasciata n° 247/1997. La distribuzione degli spazi interni che riporta è infatti consona e rispondente alla tipologia di immobile, dove è riportato un impianto tipologicamente consono agli immobili di quel periodo, in quanto trattasi di fabbricato edificato tra la fine dell'800 e gli inizi del '900. Si rimanda alle tavole grafiche TAV.1 e TAV.2 dello STATO AUTORIZZATO allegate alla presente perizia. Pertanto, premesso quanto sopra e sulla scorta di un'analisi tipologica e architettonica su fabbricati dello stesso periodo storico, si può affermare che il fabbricato in questione presenta delle difformità eseguite senza richiesta e/o in difformità da titolo edilizio che consistono in: - è stata modificata una porzione dell'originaria scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo mediante realizzazione al piano terra, di una piccola rampa formata da n.3 scalini ed uno scalino a ventaglio, il quale si raccorda all'originaria scala esistente; in prossimità dell'arrivo della scala al piano primo è stato realizzato uno scalino a ventaglio. - Al piano terra si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni, mediante la realizzazione di un servizio igienico e di un vano ripostiglio; - Al piano primo è stata modificata la scala di collegamento con il piano secondo-soffitta, mediante la realizzazione nel vano disimpegno, di n.2 scalini che vanno a raccordarsi con la scala originaria esistente. La modifica di questo tratto di scala ha consentito l'ampliamento della camera confinante. - al piano secondo è stato realizzato, nella porzione centrale di uno dei due vani soffitta, un contro soffitto in muratura non calpestabile, e due botole, al fine di ricavare un sovrastante vano ad uso ripostiglio-soffitta, oltre alla realizzazione di parete divisoria per ricavare altro vano soffitta. A livello prospettico sul prospetto sud, sopra la porta d'ingresso, è stata realizzata una tettoia messa in opera senza alcun titolo autorizzativo (vedere TAV.4-STATO SOVRAPPOSTO, allegato alla presente perizia). Le difformità sopra descritte saranno regolarizzabili mediante presentazione di idonea pratica in sanatoria sotto il profilo edilizio-urbanistico. Tale pratica comporterà il pagamento di una sanzione amministrativa da corrispondere al comune di Capannori, oltre al pagamento del costo di costruzione. Le sanzioni precise e puntuali saranno quantificate dagli enti preposti prima del rilascio della pratica in sanatoria e pertanto nel presente giudizio di conformità è stata quantificata un'indicazione di massima. Si fa presente che per quanto sopra è stata applicata una decurtazione del valore del bene per far fronte alle spese amministrative che il comune di Capannori applicherà previo il rilascio della pratica stessa. (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di idoneo titolo edilizio atto a regolarizzare quanto sanabile. Si informa che dovranno essere tamponate le due aperture interne che mettono in collegamento il bene oggetto di procedura con il confinante sempre di proprietà degli esecutati ma non oggetto di procedura.

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

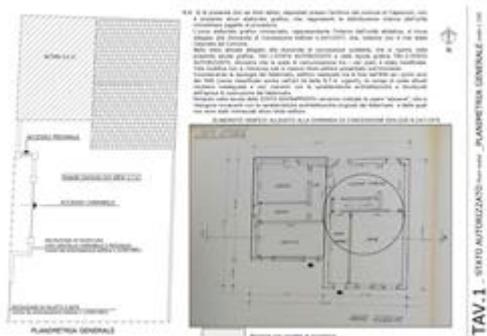
Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria con idoneo titolo edilizio, sanzioni, diritti ed oneri tecnici quantificati a corpo escluso eventuali importi per opere di adeguamento che rimarranno a carico dell'aggiudicatario: €7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non quantificabili

Questa situazione è riferita solamente a modifiche interne ed esterne a fabbricato adibito a civile abitazione, fg 71 mappale 728, sub. 3.

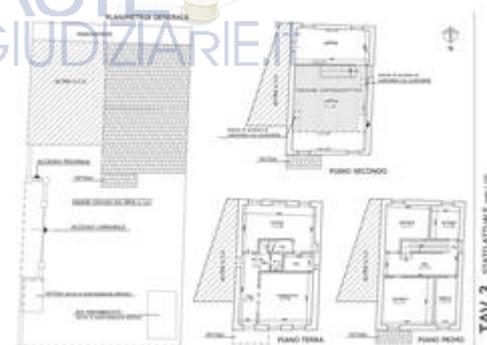
Si precisa che sulla resede a comune con altra unità immobiliare, insistono due piccoli manufatti, una tettoia ed un box prefabbricato, realizzati in assenza di titolo edilizio. Inoltre la recinzione, autorizzata con Autorizzazione Edilizia n. 1239/1981 e successiva variante non è stata realizzata come da titolo edilizio rilasciato; in quanto una porzione, invece che in paletti e rete, è stata realizzata in muratura. La pratica di sanatoria delle opere o/o manufatti ricadenti sulla parte a comune, dovrà essere presentata da tutti gli aventi diritto come pure l'eventuale rimozione e /o eventuali opere di adeguamento che si rendessero necessarie al fine del rilascio della sanatoria, spetteranno a tutti gli aventi diritto. Le spese necessarie faranno carico all'aggiudicatario e agli altri aventi diritto.



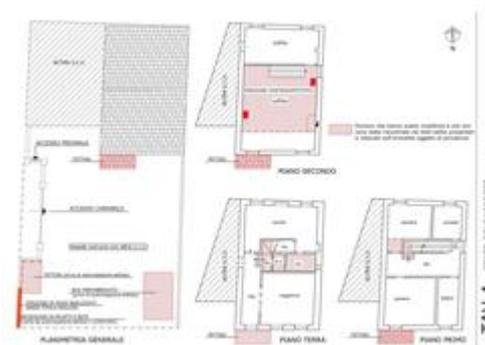
STATO AUTORIZZATO\_TAV.1: planimetria generale e pianta piano terra



STATO AUTORIZZATO\_TAV.2: pianta piano primo, pianta piano secondo (soffitta) e sezione



STATO DI FATTO: planimetria genera



STATO SOVRAPPOSTO

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria in atti identifica il fabbricato come rilevato in sede di sopralluogo, nella medesima sono riportate anche le parti comuni (resede comune) che non coincidono con l'ultimo elaborato planimetrico in atti. Pertanto si consiglia la presentazione di nuova planimetria catastale per migliore rappresentazione grafica, nella quale dovrà essere rappresentata esclusivamente l'unità immobiliare. La variazione catastale dovrà essere presentata solo dopo avere ottenuto il rilascio della pratica edilizia in sanatoria, in modo da rappresentare correttamente gli spazi interni, a seguito degli eventuali adeguamenti che potrebbero essere imposti dal comune di Capannori per il rilascio della pratica suddetta. (normativa di riferimento: vigente)

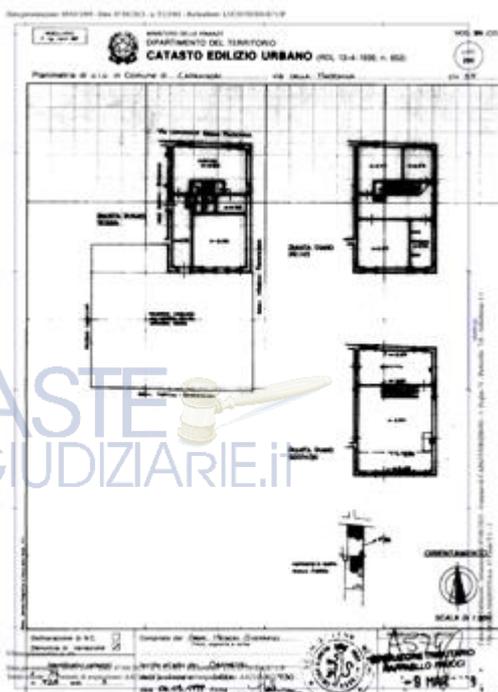
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione di pratica DOCFA a variazione per il fabbricato, compreso spese per diritti di presentazione: €.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non quantificabili

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato per abitazione



PLANIMETRIA CATASTALE\_F.71-MAPP.728-SUB.3



Ultimo Elaborato Planimetrico in atti

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: vigente)  
L'immobile risulta **conforme**.



Stralcio R.U.: N.T.A. art. 16 fabbricato e art. 19 resede a comune



**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:****CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato fornito all'esperta in sede di sopralluogo, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di APE da parte di professionista abilitato completo di invio agli enti preposti. Si evidenzia che la redazione dell'APE potrà essere eseguita esclusivamente se la caldaia a corredo del fabbricato, è dotata di libretto aggiornato. Qualora tale libretto in sede di aggiudicazione di asta non fosse aggiornato, l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua totale cura e spese ed i relativi costi sono esclusi dal presente giudizio di conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione A.P.E. completo di invio agli enti competenti: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a bene oggetto di procedura

BENI IN CAPANNORI VIA DELLA MADONNA 37, FRAZIONE LUNATA

**FABBRICATO DI CORTE DA TERRA A TETTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Fabbricato di corte da terra a tetto** a CAPANNORI Via Della Madonna 37, frazione Lunata, della superficie commerciale di **215,96** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I diritti della piena proprietà sopra fabbricato per abitazione, in contesto di "corte" libero su tre lati con uno in aderenza ad altro fabbricato sempre di proprietà degli esecutati ma non oggetto di procedura, elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre. Dal titolo di provenienza negli esecutati, risalente all'anno 1975, si rileva che il fabbricato all'epoca acquistato come fabbricato rurale, aveva la comunanza sul passo comune, (mappale 30 al Catasto Terreni), sull'andito (mappale 29 sub 1 al Catasto Terreni) e sul pozzo. Da controlli eseguiti si può riferire che l'unità immobiliare sia raggiungibile mediante passaggio sul mappale censito al Catasto Fabbricati nel foglio 71 dal mappale 29 (Bene Comune Non Censibile) fino all'incontro con la particella 30 censita al Catasto Terreni (PASSO), la quale è confinante con la resede comune identificata dal mappale 728 sub 6 dalla quale è possibile raggiungere l'ingresso principale del bene oggetto di procedura.

La consistenza del bene è risultata la seguente: al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, altro piccolo ripostiglio sotto-scala, disimpegno di ridotte dimensioni e bagno. Al piano primo, a cui si accede da scale interne, disimpegno, stanza armadi due camere bagno e scale di accesso al piano secondo-sottotetto che è composto da due vani ad uso soffitta. Viene evidenziato che al piano terra ed al piano sottotetto sono presenti, uno per piano, vano porta che mette in collegamento l'unità immobiliare con altra adiacente e confinante, sempre di proprietà degli esecutati, ma non oggetto di valutazione e della quale non è stata presa visione in sede di sopralluogo. L'unità immobiliare è corredata dai diritti sopra l'area esterna, identificata con il mappale 728 subalterno 6 del foglio di mappa 71, quale bene comune non censibile (RESEDE); dai diritti sul mappale 29 del Catasto

Fabbricati quale bene comune non censibile (derivante dal mappale 29 sub 1 al Catasto Terreni - ANDITO-); dai diritti sul mappale 30 del Catasto Terreni (PASSO); nonchè dai diritti di comproprietà su tutte le parti, opere ed impianti comuni ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.

Il bene dovrà essere trasferito con tutti gli oneri, vincoli, limitazioni, servitù, diritti, riserve eventualmente esistenti, nonchè quali e quanti derivanti dallo strumento urbanistico vigente.

Gli impianti presenti vengono trasferiti privi di certificazioni e conformi all'epoca della loro realizzazione ed eventuali adeguamenti saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Non può essere garantita la loro conformità e la loro funzionalità, in quanto gli impianti presenti, idrico elettrico e riscaldamento a gas metano, non sono stati provati nè verificati. L'esecutato ha riferito che l'approvvigionamento idrico avviene a mezzo di pozzo, del quale non si è a conoscenza della potabilità dell'acqua, mentre lo smaltimento liquami avviene attraverso allaccio alla pubblica fognatura.

Per il fabbricato non sono stati verificati i requisiti acustici passivi e non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica e pertanto ai fini del rendimento energetico, non è possibile accertare quale categoria di classificazione energetica sia attribuibile all'immobile e conseguentemente quali siano i costi di gestione; non è altresì stato rintracciato il certificato di agibilità.

La superficie utile al netto dei muri esterni (S.I.N) è mq. 170,35, la superficie esterna lorda (S.E.L) è mq. 221,46. La resede comune anche ad altra u.i.u e censita come bene comune non censibile, così come anche identificata nell'ultimo elaborato planimetrico in atti presso l'Agenzia del Territorio Lucca, è mq. 209,07. Il fabbricato è nel suo complesso di costruzione antecedente al 01.09.1967 e per alcune difformità, come meglio precisate nella parte dedicata alla quale si rimanda per una maggiore comprensione, dovrà essere oggetto di presentazione di idoneo titolo a sanatoria per legittimare quanto difforme.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno assente, scala unica interna. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 728 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 10633, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 620,52 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MADONNA n.37, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Il fabbricato per abitazione confina nel complesso con via della Madonna, beni identificati al Catasto Fabbricati nel foglio 71 mappale 728 sub 2; beni di cui al mappale 34, resede comune identificata nel foglio 71 dal mappale 728 sub 6, salvo se altri e meglio di fatto.

Si precisa che ai fini della cronistoria catastale i suddetti dati derivano da variazione del 09/03/1999 in atti dal 09/03/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A 71/728/1 (n.A00574.1/1999). Da controlli eseguiti presso l'Agenzia del territorio Lucca, la suddetta variazione è una costituzione di unità immobiliare urbana in quanto antecedentemente il bene era censito al Catasto Terreni come fabbricato rurale ed identificato con il mappale 31 del foglio 71 Catasto Terreni.

- foglio 71 particella 728 sub. 6 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: VIA DELLA MADONNA n.37, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione toponomastica del 06.10.2021 Pratica n.LU0065875 in atti dal 06.10.2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.29941.1/2021).

Coerenze: vi confinano nel complesso mappale 728 subalterno 2 e subalterno 3 del foglio 71, mappale 30, mappale 34, mappale 728 sub 7 salvo se altri e meglio di fatto.

Ai fini della cronistoria catastale il mappale 728 sub 6 deriva da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22.07.2019 Pratica n.LU0053695 in atti dal 23.07.2019 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.14929.1/2019)

- foglio 71 particella 29 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: **NON RILEVABILE DALLA VISURA**, piano: **NON RILEVABILE DALLA VISURA**, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da Impianto meccanografico del 30.06.1987  
 Coerenze: Nel complesso con Via della Madonna, beni identificati al Catasto Fabbricati nel foglio 71 dal mappale 728 subalterno 2, beni censiti al Catasto terreni nel foglio 71 dal mappale 30, salvo se altri e meglio di fatto.  
 Ai fini della cronistoria catastale il mappale 29 deriva dal mappale 29 sub 1, foglio 71 del Catasto Terreni, quale accessorio comune ad ente rurale ed urbano, comune ai numeri 29 sub 2 e 31 del foglio 71 ed ad enti Urbani. Si evidenzia che il mappale 728 sub 3 ha origine dal mappale 31 (ex Fabbricato Rurale).
- foglio 71 particella 30 (catasto terreni), partita 2, indirizzo catastale: non rilevabile dalla visura, piano: non rilevabile dalla visura, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da impianto meccanografico del 03.03.1975  
 Coerenze: nel complesso con mappale 29, beni di cui al mappale 728 sub 6, beni di cui al mappale 26 salvo se altri e meglio di fatto.  
 Nelle annotazioni della visura catastale il passo è comune ai n.29 e 31 del foglio 71 ed enti urbani.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, nessuno piano interrato.



Planimetria generale e prospetto principale, lato sud

Prospetto principale, lato sud e resede a comune co altra u.i.u.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N°23: veduta della recinzione delimitante la proprietà, lato ovest

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N°23: prospetto est e nord, via della Madonna

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



FOTO N°23: prospetto nord, via della Madonna

*Recinzione delimitante la resede a comune e prospetto nord, lato strada*

*Prospetto nord e prospetto est*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Capannori). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Veduta aerea - scala 1:10.000*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. Simonetta Lencioni  
Pagina 16 di 25

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è inserita in contesto di "corte" è libera su tre lati mentre il quarto è in aderenza ad altro fabbricato sempre di proprietà degli esecutati, ma non oggetto di procedura.

Il fabbricato riceve accesso attraverso il mappale 29 identificato al Catasto Fabbricati del comune di Capannori nel foglio 71 come Bene comune non censibile fino al raggiungimento del passo identificato al Catasto Terreni del comune di Capannori nel foglio 71 dal mappale 30, da questo si entra nella resede comune anche ad altra unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del comune di Capannori nel foglio 71 dal mappale 728 sub 6, come bene comune non censibile (B.C.N.C) e da quest'ultima, si accede all'unità immobiliare.

Nel complesso si presenta in normali condizioni di manutenzione, si sviluppa su tre piani fuori terra ed è composto il piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, altro piccolo ripostiglio sotto-scala ed infine salendo alcuni scalini, è presente un disimpegno di ridotte dimensioni ed un piccolo bagno privo di finestra. Il piano primo, a cui si accede da scale interne, da disimpegno, stanza armadi due camere bagno e scale di accesso al piano secondo sottotetto che è composto da due vani ad uso soffitta. Si evidenzia che al piano terra nel vano ingresso è presente una porta nella muratura perimetrale, ed altra porta è presente al piano secondo-soffitta, che mettono in collegamento il bene oggetto di procedura, con altra unità immobiliare, confinante ed adiacente sempre di proprietà degli esecutati, ma non oggetto di valutazione e della quale non è stata presa visione in sede di sopralluogo.

L'altezza interna dei locali è variabile: al piano terra l'ingresso mt.2,97, il soggiorno mt.2,99, la cucina mt.2,84 il ripostiglio mt.2,90, il bagno privo di finestra posto sul "pianerottolo" mt. 2,61. Al piano primo il disimpegno mt. 2,79, il bagno mt 2,74, una camera mt. 2,75 l'altra camera mt. 2,77 e la stanza armadi mt. 2,80. Al piano sottotetto ad uso soffitta, il vano che in parte è controsoffittato, presenta altezza in gronda sotto travicello mt. 2,45, per poi salire fino a mt. 2,87 da dove inizia la zona controsoffittata che ha altezza di mt.2,90. Nella parte controsoffittata sono presenti due botole dalle quali si accede al sottotetto non praticabile, al quale non è stato possibile accedere in sede di sopralluogo. L'altro vano del piano soffitta presenta altezza minima in gronda di mt. 2,22 ed altezza massima in colmo di mt. 3,27. Per una migliore comprensione delle altezze nei vari ambienti si rimanda agli elaborati grafici allegati al presente elaborato peritale.

La pavimentazione interna è in monocottura per tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni che presentano pavimento e rivestimento in ceramica. Gli infissi (finestre) del piano terra primo ed un vano del piano secondo, (soffitta) sono in legno con vetro doppio corredati da persiane in PVC con persianino; l'altro vano al piano soffitta è con infissi in alluminio colorato. Le finestre in prossimità del fine scala al piano primo e secondo in legno e sono corredate da stoini in metallo. La porta di ingresso del piano terra è in legno e vetro corredata da persiana e sopra la porta, è presente una tettoia a sbalzo in legno con copertura in cotto. Si informa che le finestre del piano terra sono dotate di grate in ferro antintrusione come pure la finestra in cima alla scala del piano primo. Le finestre del piano secondo- soffitta, il cui davanzale è sotto i minimi previsti per legge, sono sprovviste di grate di protezione anticaduta. Le porte interne sono in legno, le scale interne sono rivestite in pietra ad eccezione di alcuni gradini che sono rivestiti con in monocottura; la scala che collega il piano primo con il secondo è priva di corrimano. Tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati compreso i soffitti del piano terra e primo. Il soffitto del piano secondo in un vano è in travi di legno, travicelli di legno e mezzane in cotto; mentre l'altro vano, in parte con travi di legno travicelli in legno e

mezzane in cotto ed in parte è stato controsoffittato con solaio in muratura non calpestabile, intonacato e tinteggiato. Esternamente le facciate sono in pietra e mattoni a faccia vista.

I mobili della cucina sono stati realizzati in muratura, con piano di base e montanti rivestiti in mattonelle di ceramica.

La resede esterna comune, identificata con il mappale 728 sub 6, (B.C.N.C) comune tra il sub 3 (bene oggetto di procedura ) ed il sub 2 (non oggetto di procedura ma sempre di proprietà degli esecutati) è completamente pavimentata. Sulla resede è stata rilevata la presenza di un pozzetto ed è stato riferito che è a servizio di terzi ma del quale non risulta trascritta nessuna servitù formalmente costituita. Sulla resede è presente un manufatto precario "container" metallico ed una tettoia in pali di legno con copertura in pvc, realizzati senza titolo edilizio. La resede è recintata in parte con muro intonacato e tinteggiato con sovrastante coperina in cotto ed in parte in muro con sovrastante rete metallica; sono presenti due cancelli metallici uno pedonale ed uno carrabile.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento ai piani terra e primo con termosifoni alimentati a gas metano, mentre il piano secondo-soffitta è privo di riscaldamento. In un vano del piano secondo-soffitta è presente un caminetto e nell'altro vano è alloggiata la caldaia a servizio del fabbricato. E' dotato di impianto elettrico e di impianto idrico. Si segnala che non sono state eseguite verifiche circa la funzionalità degli impianti presenti e non sono state fornite le relative certificazioni di conformità e/o rispondenza e pertanto dovranno essere accettati nello stato in cui si trovano conformi all'epoca della sua realizzazione. Eventuali adeguamenti alla normativa vigente spetteranno all'aggiudicatario.

Come riferito da uno degli esecutati in sede di sopralluogo, il bene è allacciato alla fognatura pubblica ma non è allacciato all'acquedotto comunale in quanto non presente nella zona e pertanto l'approvvigionamento idrico avviene a mezzo di pozzo. La sottoscritta non è in grado di riferire in merito alla collocazione, funzionalità e regolarità alla normativa vigente del pozzo esistente a servizio del fabbricato. Sarà pertanto a totale cura e spese dell'aggiudicatario provvedere ad espletare tutte le pratiche e spese inerenti per la voltura a proprio nome e per la verifica della funzionalità e regolarità del medesimo, compreso eventuali analisi sul giudizio di potabilità dell'acqua, le quali non sono state fornite e pertanto si ignora la potabilità o meno dell'acqua. E' stato altresì riferito che il pozzo, il contatore del gas ed il contatore elettrico, servono anche l'unità immobiliare confinante, la quale non è dotata di impianti propri ma sono unici con il bene oggetto di procedura. Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere ad eseguire tutte le opere necessarie per rendere singoli gli impianti che al momento sono in comune con altro bene.

Da controlli sommari eseguiti è stato accertato dalla sottoscritta, che a nome dell'esecutato risulta denunciato un pozzo per uso domestico. L'aggiudicatario dovrà provvedere ad eseguire indagini per accertarsi che il pozzo sia a servizio del fabbricato e saranno a suo carico e totale spesa le pratiche per voltura a proprio nome e/o per analisi per giudizio e/o potabilità dell'acqua.

La scrivente precisa che non sono stati verificati i requisiti acustici passivi e non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica e pertanto ai fini del rendimento energetico, l'esperta non ha potuto accertare quale categoria di classificazione energetica sia attribuibile al bene e conseguentemente quali siano i costi di gestione.

La superficie utile al netto dei muri esterni (S.I.N) è mq. 170,35, la superficie esterna lorda (S.E.L) è mq. 221,46. La resede comune anche ad altra u.i.u e censita come bene comune non censibile identificata nell'ultimo elaborato planimetrico in atti presso l'Agenzia del Territorio Lucca, è mq. 209,07.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* carrabile e pedonale realizzato in metallo

*infissi esterni:* finestre realizzati in legno e vetro

*infissi interni:* porte realizzati in legno tamburato

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non accertata

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni

nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



pietrame con coibentazione in non accertata , il rivestimento è realizzato in pietra a faccia vista  
*pavimentazione interna:* realizzata in monocottua  
*portone di ingresso:* porta realizzato in legno e vetro  
*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in pvc  
*scaie:* con rivestimento in pietra

nella media

nella media

nella media

nella media



Planimetria P.T. con indicati i punti di ripresa delle fotografie e veduta dell'ingresso e del soggiorno

soggiorno e cucina \_ piano terra





FOTO N°14: ripostiglio/chiusura



FOTO N°15: ripostiglio sottoscala

ASTE GIUDIZIARIE.it



FOTO N°16: scala di collegamento al piano terra e collegamento al servizio igienico



FOTO N°17: scale di collegamento tra il piano terra ed il piano primo

ASTE GIUDIZIARIE.it

ripostiglio piano terra e ripostiglio sottoscala

locale servizio igienico, piano terra e scala di collegamento piano terra/piano primo



PIANO PRIMO

FOTO N°18: disimpegno notte - notte, piano primo



planimetria piano primo con punti di ripresa delle fotografie e disimpegno notte



FOTO N°19: armadi

FOTO N°20: bagno



stanza armadi e bagno \_ piano primo

ASTE GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA:

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

ASTE GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. Simonetta Lencioni  
Pagina 20 di 25

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fabbricato per abitazione piano terra e primo	147,64	x	100 %	=	147,64
fabbricato per abitazione piano secondo-soffitta	73,82	x	75 %	=	55,36
resede comune con altra u.i.u (B.C.N.C)	25,00	x	15 %	=	3,75
resede comune con altra u.i.u (B.C.N.C)	184,07	x	5 %	=	9,20
<b>Totale:</b>	<b>430,53</b>				<b>215,96</b>

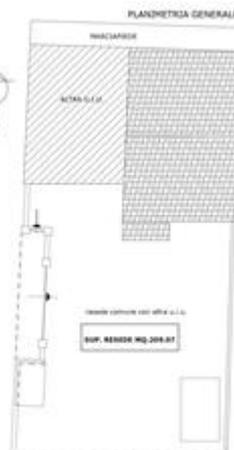


Planimetria piano terra con indicata la S.I.N. e la S.E.L.

Planimetria piano primo con indicata la S.I.N. e la S.E.L.



Planimetria piano secondo con indicata la S.I.N. e la S.E.L.



Planimetria generale con indicata la superficie utile complessiva della resede a comune con altra u.i.u.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/12/2023

Fonte di informazione: annuncio immobiliare in zona la bene oggetto di procedura

Descrizione: terratetto finale in buone condizioni, composto al P.T ing. P.1 soggiorno con angolo cottura, camera, studio, rip e bagno al piano superiore soffitta praticabile al grezzo a corredo 3 posti auto esclusivi

Indirizzo: non rilevabile con esattezza dall'annuncio

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.527,78 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 88.000,00 pari a 1.222,22 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/12/2023

Fonte di informazione: annuncio immobiliare in zona al bene oggetto di procedura

Descrizione: terratetto centrale in buone condizioni di mq.160 disposti su due piani oltre soffitta di mq.80 composto al P.T ing-soggiorno cucina rip lavanderia.P.1 4 camere dis e bagno ; corredato da aia esclusiva

Indirizzo: non rilevabile dall'annuncio

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie: 80

Prezzo: 170.000,00 pari a 708,33 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/03/2023

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari

Descrizione: porzione centrale di fabbricato per abitazione elevato su tre piani composto al P.T ing-soggiorno, cucina e vano scale al P.1 due camere bagno dis e scale al P.2 vano per soffitta sottotetto corredata da resede e corte comune

Indirizzo: Via dei Marchi n°40

Superfici principali e secondarie: 158

Superfici accessorie:

Prezzo: 133.000,00 pari a 841,77 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE -BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI (12/12/2023)

Domanda: non rilevabile

Offerta: non rilevabile

Tempo di rivendita o di assorbimento: non rilevabile



Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: L'esperta riferisce che le quotazioni OMI non costituiscono fonte tipica di prova, ma sono solo uno strumento di ausilio e idoneo a indicazioni di valori di larga massima e non idonei e sufficienti a certificare il valore che può variare in funzione di molteplici parametri.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di procedere alla valutazione del più probabile valore attuale di mercato, la scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ha considerato le condizioni di manutenzione, conservazione, nonché tenuto in debito conto delle caratteristiche costruttive e delle rifiniture. La scrivente ha tenuto altresì in considerazione che il bene si trova in un contesto periferico.

Le valutazioni delle Quotazioni Immobiliari, tenute dall'Agenzia delle Entrate per il primo semestre 2023, da non intendersi sostitutive di una stima puntuale, ma utilizzate esclusivamente al fine di avere un'indicazione di valore di larga massima, riportano un range di valori variabili da un minimo di € 1000,00 (€uomille//00) ad un massimo di €. 1450,00 (€uomillequattrocentocinquanta//00) al mq per superficie lorda.

Si segnala che è stata eseguita ricerca sulla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca, per reperire recenti atti di compravendita per beni simili, avvenuti negli ultimi mesi nella zona dove è ubicato il bene, per estrapolare il valore a cui fossero stati compravenduti, al fine di poterlo comparare con quello oggetto della presente. Dalle ricerche eseguite è stato rintracciato un atto di cessione diritti, in esecuzione di accordi in sede di separazione tra coniugi, il quale è stato inserito, moltiplicando il valore riportato per la quota di piena proprietà per recuperare e poter comparare il prezzo a mq a cui è stato ceduto.

Si è ritenuto opportuno prendere in considerazione anche annunci immobiliari, per immobili nella zona, per avere un riscontro di parametro di valore.

Pemesso quanto sopra si passa a sviluppare la valutazione assegnando il valore in appresso indicato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 215,96 x 900,00 = **194.364,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 194.364,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 194.364,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello per comparazione con beni simili utilizzando come parametro di confronto il metro quadro di superficie lorda (S.E.L.). Si tratta di una metodologia che, al di là dell'oggettiva difficoltà in ordine al reperimento di beni aventi caratteristiche simili e quindi paragonabili a quello oggetto di valutazione, offre la possibilità di individuare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da stimare, grazie anche all'ausilio delle banche dati istituzionali che rappresentano un'affidabile riferimento per l'individuazione del valore medio di un bene in una determinata zona.

Tale valore medio viene poi affinato mediante la ricerca dei beni effettivamente comparabili con quello da stimare, oggetto di recenti compravendite e appartenente allo stesso segmento di mercato. Le peculiarità di ogni singolo immobile vengono tenute nel debito conto, in quanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato, il valore unitario del parametro di riferimento, viene opportunamente modificato prendendo in considerazione gli elementi che influenzano e che sono peculiarità di ogni singolo bene. Ad esempio gli elementi che influenzano sono: il contesto di

ubicazione, (residenziale, commerciale, artigianale) le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione, la possibilità di ristrutturazione, la destinazione urbanistica, la situazione di mercato, (rapporto domanda-offerta) eventuali altri comodi o scomodi che influenzano il valore di mercato facendolo discostare da quello medio (esempio particolare panoramicità o al contrario ubicazione in un tratto di strada con particolare traffico, vicinanza a vie di grande comunicazione ecc...ecc...).

Si giunge così alla determinazione del più probabile "valore di mercato", cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto, può essere compravenduta alla data di stima.

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

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dalla scrivente sono risultate quelle in appresso descritte, precisando che, i parametri metrici adottati e meglio indicati nel proseguo, sono stati assunti esclusivamente come indizi atti a comporre assieme ad altri elementi, il valore finale a "corpo". Le fasi sono:

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi di mercato immobiliare ed individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie ed operatori di mercato, confronto con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in annunci immobiliari, oltre che ricerca atti di recenti compravendite;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio determinato.

Si precisa che l'applicazione del valore unitario (€uro per mq. di superficie commerciale) non è un parametro di riferimento tassativo del valore in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante, con gli altri fattori sopra descritti, essendo meramente indicativo e funzionale per determinare un'ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali dovranno essere intesi a "corpo e non a misura".

L'esperta a titolo informativo ha controllato anche i dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate Territorio, riferite all'ultimo semestre disponibile, per estrapolare il valore al mq. attribuito ai beni in quella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca per beni in Capannori, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Capannori, osservatori del mercato immobiliare Agenzia Territorio Lucca per beni in Capannori, ed inoltre: annunci immobiliari per beni simili in zona dove è ubicato il bene oggetto di procedura.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato di corte da terra a tetto	215,96	0,00	194.364,00	194.364,00
				<b>194.364,00 €</b>	<b>194.364,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 8.100,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 186.264,00****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:**€. 37.252,80**

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:**€. 149.011,20**

data 22/12/2023

il tecnico incaricato  
Arch. Simonetta Lencioni