



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

267/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera OLIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

I.V.G. di Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/11/2023

TECNICO INCARICATO:

Geom. Irene EVANGELISTI - Collegio Geometri e Geometri Laureati di Lucca - iscr. matr. 2525

CF:VNGRN197A50E715X
con studio in LUCCA (LU) Via Tonelli 61
telefono: 0583418090
email: irene@studioevangelisti.net

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Irene EVANGELISTI - Collegio Geometri e Geometri Laureati di Lucca - iscr. matr. 2525

Pagina 1 di 22

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 267/2022

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento in Comune di CAPANNORI, Via per Corte Mei 15, della superficie commerciale (SEL) di **153,00 mq.** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Piena proprietà su appartamento posto al piano terreno di fabbricato per civile abitazione suddiviso in due unità abitative oltre a beni comuni alle stesse.

L'appartamento è composto al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegni, due bagni e camera, oltre a ripostiglio esclusivo con accesso indiretto tramite resede comune.

All'appartamento si accede da resede comune alle due unità, che fa corredo unitamente ad un ripostiglio ed un portico, anch'essi comuni.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Capannori come segue:

- **foglio 58 particella 380 sub. 7**, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 124 mq, totale escluse aree scoperte 124 mq, rendita € 551,58.
- **foglio 58 particella 380 sub. 9**, quale Bene Comune Non Censibile, comune esclusivamente alle due unità sub. 7 e 8 (quest'ultimo descritto nel successivo corpo B) in Via per Corte Mei, piano T.

Gli immobili risultano catastalmente intestati dal 23/02/2006 a [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1 in separazione dei beni.

Dati derivanti da Variazione del 19/11/2015 prat. N. LU0088946 per Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni-Frazionamento e fusione, (n.21737.1/2015) a soppressione dei precedenti identificativi originari mapp. 379 subb. 1 e 2, e mapp. 380 subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

Quanto al mapp. 380 subb. 5 e 6 sono a loro volta derivati da Variazione per modifica di identificativo del 29/08/2006 prat. N. LU0116002 per allineamento mappe (n. 12293.2 e 12293.3 del 2006) a soppressione del mapp. 667 subb. 2 e 3.

Precedentemente il mapp. 667 subb. 2 e 3, il mapp. 379 sub. 1 (graff. a 380 sub. 1 e 667 sub. 1) e sub. 2 e il mapp. 380 subb. 2 e 3 da Variazione per Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione-Frazionamento e fusione (n.724.1/2001) a soppressione dei mapp. 379, 667, Sez. urb. P Foglio 1984 sub. 40 e Sez. urb. P Foglio 1984 sub. 41.

Quanto al mapp. 380 sub. 4, non è stato possibile esaminarne la visura storica catastale, che risulta non evadibile poiché in banca dati *"risultano più unità immobiliari con lo stesso identificativo"*.

L'area su cui sorge il fabbricato risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel foglio 58 mappale 380, quale ENTE URBANO di mq 800, a Partita speciale n. 1 e perciò esente da Rendita, a seguito di Tipo Mappale del 06/11/2015 prat. n. LU0085473 (n. 85473.1/2015) a soppressione dei mappali 377 e 379, oltre a precedente Tipo Mappale del 09/01/1984 prat. n. 130510 in atti dal 12/06/2002 (n. 33.1/1984) a soppressione del mappale 667, e originario Impianto meccanografico del 03/03/1975.

Confina nel complesso a Nord con il mappale 2349, ad Est con il mappale 888, a Sud con la pubblica

Via per Corte Mei e ad Ovest con il mappale 1888; salvo se altri o meglio di fatto.

B

Appartamento in Comune di CAPANNORI, Via per Corte Mei n. 13, della superficie commerciale (SEL) di **195,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

La piena proprietà su appartamento posto al piano primo di fabbricato per civile abitazione suddiviso in due unità abitative oltre a beni comuni alle stesse.

L'appartamento è composto al piano terreno da ingresso e ripostiglio sottoscala; al piano secondo da soggiorno, tinello, cucina, quattro camere, due bagni, disimpegno e ripostiglio.

Vi si accede da resede comune alle due unità, che fa corredo unitamente ad un ripostiglio ed un portico, anch'essi comuni.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Capannori come segue:

- **foglio 58 particella 380 sub. 8**, categoria A/3, classe 5, consistenza 9 vani, Via per Corte Mei piano T-1, superficie catastale totale 167 mq, totale escluse aree scoperte 167 mq, rendita € 827,36.
- **foglio 58 particella 380 sub. 9**, quale Bene Comune Non Censibile, comune esclusivamente alle due unità sub. 7 (di cui al precedente Corpo A) e sub. 8, in Via per Corte Mei, piano T.

Gli immobili risultano catastalmente intestati dal 23/02/2006 a [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED], c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1 in separazione dei beni.

Dati derivanti da Variazione del 19/11/2015 prat. N. LU0088946 per Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni-Frazionamento e fusione, (n.21737.1/2015) a soppressione dei precedenti identificativi originari mapp. 379 subb. 1 e 2, e mapp. 380 subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

Quanto al mapp. 380 subb. 5 e 6 sono a loro volta derivati da Variazione per modifica di identificativo del 29/08/2006 prat. N. LU0116002 per allineamento mappe (n. 12293.2 e 12293.3 del 2006) a soppressione del mapp. 667 subb. 2 e 3.

Precedentemente il mapp. 667 subb. 2 e 3, il mapp. 379 sub. 1 (graff. a 380 sub. 1 e 667 sub. 1) e sub. 2 e il mapp. 380 subb. 2 e 3 da Variazione per Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione-Frazionamento e fusione (n.724.1/2001) a soppressione dei mapp. 379, 667, Sez. urb. P Foglio 1984 sub. 40 e Sez. urb. P Foglio 1984 sub. 41.

Quanto al mapp. 380 sub. 4, non è stato possibile esaminarne la visura storica catastale, che risulta non evadibile poiché in banca dati *"risultano più unità immobiliari con lo stesso identificativo"*.

L'area su cui sorge il fabbricato risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel foglio 58 mappale 380, quale ENTE URBANO di mq 800, a Partita speciale n. 1 e perciò esente da Rendita, a seguito di Tipo Mappale del 06/11/2015 prat. n. LU0085473 (n. 85473.1/2015) a soppressione dei mappali 377 e 379, oltre a precedente Tipo Mappale del 09/01/1984 prat. n. 130510 in atti dal 12/06/2002 (n. 33.1/1984) a soppressione del mappale 667, e originario Impianto meccanografico del 03/03/1975.

Confina nel complesso a Nord con il mappale 2349, ad Est con il mappale 888, a Sud con la pubblica Via per Corte Mei e ad Ovest con il mappale 1888; salvo se altri o meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	348,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 371.933,92

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 315.000,00

Data della valutazione:

13/11/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, eseguito il 28/09/2023, l'immobile risulta nel possesso della proprietà, ivi residente con proprio nucleo familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ISCR. 1560 del 02/07/2018 - Ipoteca Giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca rep. 1068 del 15/06/2018, iscritta a Lucca in data 02/07/2018 ai nn. reg. part. 1560 e reg. gen. 10215.

Importo ipoteca: € 300.000,00 di cui in linea capitale € 150.000,00.

A favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il 2 [REDACTED] 1, c.f.: [REDACTED].

Contro [REDACTED] nato a [REDACTED].

La formalità grava sulla piena proprietà dei beni identificati catastalmente nel foglio 58, mappale 380, subalterni 7 e 8.

ISCR. 511 del 05/03/2019 - Ipoteca Giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca rep. 299 del 20/02/2019, iscritta a Lucca in data 05/03/2019 ai nn. reg. part. 511 e reg. gen. 3633.

Importo ipoteca: € 300.000,00 di cui in linea capitale € 300.000,00.

A favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] l), c.f.: 0 [REDACTED] 526.

Contro [REDACTED].

La formalità grava sulla piena proprietà dei beni identificati catastalmente nel foglio 58, mappale 380, subalterni 7 e 8.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRAS.n. 17282 del 29/12/2022 - Pignoramento, derivante da atto esecutivo emesso da Ufficiale

Giudiziario di Lucca in data 23/11/2022 rep. 4768, trascritto a Lucca il 29/12/2022 ai nn. reg. part. 17282 e reg. gen. 23958.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

La formalità grava sulla piena proprietà dei beni identificati catastalmente nel foglio 58, mappale 380, subalterni 7, 8 e 9.

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:

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

1) Le spese di gestione, ove si tratti di beni non facenti parte di condominio, non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.

2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva poiché, nel caso delle ipoteche, direttamente correlate al valore dell'immobile liberato, ossia in base al prezzo di aggiudicazione.

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

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

4) In relazione alla mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da evidenziare che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti dell'immobile. In ogni caso allo stato non è possibile determinare un importo esatto degli oneri economici necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.

5) Anche per quanto attiene gli oneri dell'aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali.

Pertanto, relativamente ai punti 3, 4 e 5 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della

caratteristica "Situazione Tecnico-Amministrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili.

LIMITI ED ASSUNZIONI:

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

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o 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 a i 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.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.
- Non sono state effettuate 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.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ ha acquisito la piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati nel **foglio 58 mapp. 380 sub. 1, 379 sub. 1, 380 sub. 4, 380 sub. 5 (ex mapp. 667 subb. 2 e 3)** e Catasto Terreni nel **foglio 58 mapp. 377**, in quanto erede di _____ e deceduto in data 23/02/2006 così come risulta da:

- **Dichiarazione di Successione** registrata a Lucca al n. 98/1674 in data 11/01/2007 e trascritta a Lucca in data 23/01/2007 ai nn. reg. part. 1080 e reg. gen. 1630;
- **Successiva Dichiarazione a rettifica** trascritta il 23/03/2007 ai nn. reg. part. 3619 e reg. gen. 6593;
- **Accettazione Tacita di Eredità** per atto Notaio Concetta Gigliotti di Capannori, in data 21/12/2015 rep. 31425, trascritta a Lucca il 15/05/2023 ai nn. reg. part. 6111 e reg. gen. 8266.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

In precedenza:

- _____ o divenne proprietario:
 - per la quota di 1/1 del bene identificato al NCT nel **foglio 58 mapp. 380** e sul bene identificato al NCEU nel **foglio 58 mapp. 667** per **atto di Divisione** ai rogiti Notaio Francesco Raspini di Lucca rep. 57866/5120 del 14/03/1980, trascritto ivi in data 04/04/1980 ai nn. reg. part. 2949 e reg. gen. 3832;
 - per la quota di 1/1 del bene identificato al NCT e NCEU nel **foglio 58 mapp. 379** per **atto di Compravendita** ai rogiti Notaio Giuseppe Losito di Lucca rep. 35739 del 17/09/1991, trascritto ivi in data 24/09/1991 ai nn. reg. part. 8948 e reg. gen. 12325;
 - per la quota di 1/1 del bene identificato al NCT nel **foglio 58 mapp. 377** per **atto di Donazione** ai rogiti Notaio Giuseppe Losito di Lucca rep. 44582 del 10/09/1993, trascritto ivi in data 21/09/1993 ai nn. reg. part. 8823 e reg. gen. 11977;

- [REDACTED], divenne proprietaria per la quota di 1/1 del bene identificato al NCT nel **foglio 58 mapp. 379** per il medesimo atto Raspini del 14/03/1980 sopra citato;
- [REDACTED] divennero comproprietari:
 - unitamente per l'intero del bene identificato al NCT nel **foglio 58 mapp. 380** e del bene identificato al NCEU nel **foglio 58 mapp. 667** per **Successione** in morte di [REDACTED], deceduta in data 08/11/1957 e **successiva Accettazione Tacita d'Eredità** trascritta a Lucca in data 01/02/1984 ai nn. reg. part. 1253 e reg. gen. 1521.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del fabbricato di cui le unità oggetto della Procedura fanno parte è iniziata in epoca anteriore al 1942 ed al 1° settembre 1967.

Successivamente è stato oggetto di numerosi interventi edilizi in base ai seguenti titoli:

- **Licenza Edilizia n.6 del 4 gennaio 1975** per l'esecuzione di modifiche interne e trasformazione di fabbricato rurale in civile abitazione;
- **Concessione Edilizia n.2174 del 25 novembre 1981** e successiva **Variante del 28 ottobre 1982** per l'ampliamento dell'immobile;
- **Concessione Edilizia n.2332 del 8 gennaio 1982** per la ristrutturazione della parte centrale del fabbricato;
- **Concessione Edilizia n.3293 del 29 ottobre 1983** per la ristrutturazione del fabbricato e successiva variante del 25 marzo 1987;
- **Autorizzazione Edilizia n.742 del 1986** per la realizzazione di opere di recinzione; (Citata all'interno dell'Atto Gigliotti per costituzione di diritto di abitazione rep. 31425 del 21/12/2015 ma non reperibile presso gli archivi comunali)
- **Concessione Edilizia in sanatoria n.7536 del 26 aprile 1993** per opere eseguite in difformità rispetto alla C.E. n.3293/83; (Citata all'interno dell'Atto Gigliotti per costituzione di diritto di abitazione rep. 31425 del 21/12/2015 ma non reperibile presso gli archivi comunali)
- **Concessione Edilizia n.7620 del 21 aprile 1993** per la trasformazione della cascina, posta ad est, in civile abitazione e fusione della stessa con le unità immobiliari adiacenti e successiva **Variante in sanatoria in data 28 marzo 1994**;
- **Autorizzazione Edilizia in sanatoria n.1307 del 6 ottobre 1994** per completamento e modifiche alla recinzione; (Citata all'interno dell'Atto Gigliotti per costituzione di diritto di abitazione rep. 31425 del 21/12/2015 ma non reperibile presso gli archivi comunali)
- **Autorizzazione Edilizia n.652 del 1998** per la realizzazione di un pergolato;
- **Autorizzazione Edilizia n.628 del 1999** per opere di rimozione e ricollocazione del manto di copertura e tinteggiatura esterna;
- **Autorizzazione Edilizia n.867 del 1999** per la realizzazione di un pergolato in sanatoria;
- **Denuncia d'Inizio Attività n.558 del 23 settembre 2000** protocollo n.51488 per imbiancatura esterna a fabbricato di civile abitazione ed alla recinzione a corredo;
- **Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.31 del 2001** protocollo n.6531, per opere eseguite in difformità rispetto alla C.E. 7620/93;
- **Denuncia d'Inizio Attività n.745 del 2004** protocollo 46460 per straordinaria manutenzione del manto di copertura;

- **Denuncia d'Inizio Attività n.877 del 12 settembre 2007** protocollo n.57066 per modifiche interne;
- **Denuncia di Inizio Attività n.1148 del 28 novembre 2007** protocollo n.74947, a variante della D.I.A. 877/07;
- **Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (S.C.I.A.) n.655 del 7 novembre 2011** protocollo n.73171 per Completamento della D.I.A. n.1148/07 e miglioramento sismico del piano terreno;
- **Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (S.C.I.A.) n.180 del 30 marzo 2012** protocollo n.21256 a variante della S.C.I.A. 655/11, con **Deposito dello Stato Finale e Certificato di Conformità** presentato in data **9 dicembre 2015**, protocollo n.85407.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 06.07.2016, l'immobile ricade in ambito di interesse tipologico (edificati di interesse storico, architettonico e documentale) regolato dall'art. 19 delle NTA ed inserito nell'UTOE B2 all'interno del limite del centro abitato del Comune di Capannori in frazione di Segromiglio in Piano.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi già citati non risultano differenze significative nella distribuzione interna degli ambienti e le misurazioni rispettano le tolleranze previste dalle norme di legge.

Quanto ai prospetti, non vi sono modifiche strutturali, ma è presente una tettoia in metallo con copertura impermeabile, infisso al terreno ed al fabbricato.

Il pergolato sito sulla resede comune lato Ovest, è stato impropriamente coperto con telo impermeabile che ne modifica la connotazione da pergolato in tettoia.

E' presente una struttura prefabbricata in legno ad uso ripostiglio/legnaia, posta sulla resede comune lato Ovest sotto al pergolato/tettoia di cui sopra.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura ed onere alla regolarizzazione procedendo alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire la procedura di sanatoria o fiscalizzazione in base alle vigenti normative. Dei relativi oneri è stato tenuto conto nella valutazione per comparazione delle caratteristiche tra il soggetto di stima ed i beni comparabili.





Prefabbricato in legno e copertura del pergolato lato Ovest



Tettoia in metallo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti non si evidenziano differenze rilevanti ai fini censuari.

Nella rappresentazione della Mappa Catastale manca l'indicazione delle tettoie che insistono sulla resede comune.

L'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento degli atti a propria cura ed onere.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedasi il capitolo relativo alla conformità edilizia.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Niente da segnalare.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono stati reperiti i certificati relativi agli impianti. Gli impianti elettrico ed idro-termo-sanitario, probabilmente perché realizzati con criterio di unica proprietà immobiliare, pur essendo

distinti hanno parti in comune per la cui separazione è necessaria una specifica indagine impiantistica.

In varie zone al piano terra e sul prospetto Ovest sono presenti segni di infiltrazione di acqua ed efflorescenze e muffe tipiche dell'umidità di risalita.

Entrambe le unità sono dotate di Certificato di Attestazione di Prestazione Energetica datate 15/12/2015, regolarmente trasmessi alla Regione Toscana, dove le unità risultano in Classe Energetica G.

BENI IN CAPANNORI VIA PER CORTE MEI 13-15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in Comune di CAPANNORI, Via per Corte Mei 15, della superficie commerciale (SEL) di **153,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Piena proprietà su appartamento posto al piano terreno di fabbricato per civile abitazione suddiviso in due unità abitative oltre a beni comuni alle stesse.

L'appartamento è composto al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegni, due bagni e camera, oltre a ripostiglio esclusivo con accesso indiretto tramite resede comune.

All'appartamento si accede da resede comune alle due unità, che fa corredo unitamente ad un ripostiglio ed un portico, anch'essi comuni.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Capannori come segue:

- **foglio 58 particella 380 sub. 7**, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 124 mq, totale escluse aree scoperte 124 mq, rendita € 551,58.
- **foglio 58 particella 380 sub. 9**, quale Bene Comune Non Censibile, comune esclusivamente alle due unità sub. 7 e 8 (quest'ultimo descritto nel successivo corpo B) in Via per Corte Mei, piano T.

Gli immobili risultano catastalmente intestati dal 23/02/2006 a [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] 3, c.f. [REDACTED] 81 per la quota di 1/1 in separazione dei beni.

Dati derivanti da Variazione del 19/11/2015 prat. N. LU0088946 per Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni-Frazionamento e fusione, (n.21737.1/2015) a soppressione dei precedenti identificativi originari mapp. 379 subb. 1 e 2, e mapp. 380 subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

Quanto al mapp. 380 subb. 5 e 6 sono a loro volta derivati da Variazione per modifica di identificativo del 29/08/2006 prat. N. LU0116002 per allineamento mappe (n. 12293.2 e 12293.3 del 2006) a soppressione del mapp. 667 subb. 2 e 3.

Precedentemente il mapp. 667 subb. 2 e 3, il mapp. 379 sub. 1 (graff. a 380 sub. 1 e 667 sub. 1) e sub. 2 e il mapp. 380 subb. 2 e 3 da Variazione per Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione-Frazionamento e fusione (n.724.1/2001) a soppressione dei mapp. 379, 667, Sez. urb. P Foglio 1984 sub. 40 e Sez. urb. P Foglio 1984 sub. 41.

Quanto al mapp. 380 sub. 4, non è stato possibile esaminarne la visura storica catastale, che risulta non evadibile poiché in banca dati *"risultano più unità immobiliari con lo stesso identificativo"*.

L'area su cui sorge il fabbricato risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel foglio 58 mappale 380, quale ENTE URBANO di mq 800, a Partita speciale n. 1 e perciò esente da Rendita, a seguito di Tipo Mappale del 06/11/2015 prat. n. LU0085473 (n. 85473.1/2015) a soppressione dei

mappali 377 e 379, oltre a precedente Tipo Mappale del 09/01/1984 prat. n. 130510 in atti dal 12/06/2002 (n. 33.1/1984) a soppressione del mappale 667, e originario Impianto meccanografico del 03/03/1975.

Confina nel complesso a Nord con il mappale 2349, ad Est con il mappale 888, a Sud con la pubblica Via per Corte Mei e ad Ovest con il mappale 1888; salvo se altri o meglio di fatto.



Accesso civico 15



DESCRIZIONE DELLA ZONA



Accesso fronte strada



Porzione di resede comune

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato intonacato "a civile".

Infissi in legno con vetro camera, persiane in legno e zanzariere.

Pavimenti in cotto e parquet, con ceramiche nei servizi igienici.

Dotato di impianto termico a metano che necessita di ristrutturazione, con termo in ghisa e tubi in rame.

Impianto elettrico con salvavita e scarico a terra.

Collegato all'acquedotto ed alla rete fognaria dinamica comunali.

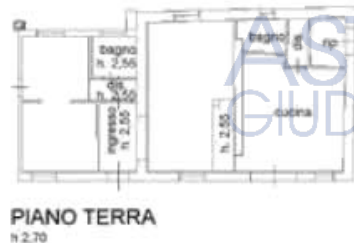
Il tutto in buone condizioni di manutenzione fatta salva la presenza, in alcune zone, di efflorescenze e muffe tipiche dell'umidità di risalita.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale	124,00	x	100 %	=	124,00
Resede comune	580,00	x	5 %	=	29,00
Totale:	704,00				153,00



Planimetria catastale (fuori scala)



Elaborato planimetrico (fuori scala)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/11/2019

Fonte di informazione: Atto Notaio Pierandrea Losito di Lucca del 05.11.2019 rep. 115 e racc. 110, trascritto a Lucca il 13.11.2019 ai nn. reg. part. 12927 e reg. gen. 18197

Descrizione: Porzione di villa bifamiliare a due piani fuori terra composta al terreno da ingresso-soggiorno, cucina, rip., disimpegno, camera con bagno, altra camera, bagno e al piano sottotetto da locali soffitta. Corredata da garage esclusivo, portico e resede

Indirizzo: Comune di Capannori, frazione Segromigno Piano, Via Don Emilio Angeli n. 177/A.

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/03/2019

Fonte di informazione: Atto Notaio Luca Nannini di Lucca del 06.03.2019 rep. 64938 racc. 10027, trascritto a Lucca il 07.03.2019 ai nn. reg. part. 2838 e reg. gen. 3854.

Descrizione: Appartamento al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, tinello, due camere da letto e bagno oltre a soffitta non praticabile, corredato da piccola resede e autorimessa, anch'essa corredata da due piccole resedi.

Indirizzo: Comune di Capannori (LU), frazione Segromigno in Piano, via Don Emilio Angeli già Stradone di Segromigno, n. 47

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.000,00 pari a 744,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata col metodo del Market Comparison Approach - MCA, che consente di stimare il valore di un immobile applicando il principio secondo cui "il mercato determinerà il valore del bene da stimare (soggetto) così come ha determinato il valore degli immobili simili presi a confronto (comparabili)" traendo il dato immobiliare da contratti perfezionati in tempi recenti e relativi ad immobili con caratteristiche dello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il più probabile valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Dal raffronto tra i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in base ai prezzi marginali delle singole caratteristiche, in modo da trasformare i comparabili nel soggetto ed ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del soggetto.

Nel caso di specie sono stati rilevati due atti di compravendita di abitazioni nelle immediate vicinanze del soggetto di stima, che sono stati adottati come comparabili nella valutazione.

L'indagine di mercato, oltre alla ricerca di comparabili realmente compravenduti negli ultimi anni, è stata svolta anche consultando gli archivi di dati statistici di società specializzate nel settore.

Da tali ricerche è stato possibile accertare anche il tasso annuo di rivalutazione degli immobili della zona.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	220.000,00	93.000,00
Consistenza	153,00	200,00	125,00
Data [mesi]	0	49,00	57,00
Prezzo unitario	-	1.100,00	744,00
Mantenzione [1-5]	4,00	5,00	3,00
Servizi [n]	2,00	2,00	1,00
Situazione tecnico-amministrativa [1-5]	4,00	5,00	3,00
Situazione impiantistica [1-3]	1,00	3,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,19	421,67	178,25
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	744,00	744,00
Mantenzione [1-5]		20.000,00	20.000,00
Servizi [n]		15.000,00	15.000,00
Situazione tecnico-amministrativa [1-5]		5.000,00	5.000,00
Situazione impiantistica [1-3]		8.000,00	8.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	220.000,00	93.000,00
Data [mesi]	20.661,67	10.160,25
Prezzo unitario	-34.968,00	20.832,00
Mantenzione [1-5]	-20.000,00	20.000,00
Servizi [n]	0,00	15.000,00
Situazione tecnico-amministrativa [1-5]	-5.000,00	5.000,00
Situazione impiantistica [1-3]	-16.000,00	-8.000,00
Prezzo corretto	164.693,67	155.992,25

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

160.342,96

Divergenza:

5,28%

<

10%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: 153,00 x 1.047,99 = **160.342,96**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 160.342,96**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 160.342,96**

BENI IN CAPANNORI VIA PER CORTE MEI 13-15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

Appartamento in Comune di CAPANNORI, Via per Corte Mei n. 13, della superficie commerciale (SEL) di **195,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED].

La piena proprietà su appartamento posto al piano primo di fabbricato per civile abitazione suddiviso in due unità abitative oltre a beni comuni alle stesse.

L'appartamento è composto al piano terreno da ingresso e ripostiglio sottoscala; al piano secondo da soggiorno, tinello, cucina, quattro camere, due bagni, disimpegno e ripostiglio.

Vi si accede da resede comune alle due unità, che fa corredo unitamente ad un ripostiglio ed un portico, anch'essi comuni.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Capannori come segue:

- **foglio 58 particella 380 sub. 8**, categoria A/3, classe 5, consistenza 9 vani, Via per Corte Mei piano T-1, superficie catastale totale 167 mq, totale escluse aree scoperte 167 mq, rendita € 827,36.
- **foglio 58 particella 380 sub. 9**, quale Bene Comune Non Censibile, comune esclusivamente alle due unità sub. 7 (di cui al precedente Corpo A) e sub. 8, in Via per Corte Mei, piano T.

Gli immobili risultano catastalmente intestati dal 23/02/2006 a [REDACTED] nato a [REDACTED] 81 per la quota di 1/1 in separazione dei beni.

Dati derivanti da Variazione del 19/11/2015 prat. N. LU0088946 per Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni-Frazionamento e fusione, (n.21737.1/2015) a soppressione dei precedenti identificativi originari mapp. 379 subb. 1 e 2, e mapp. 380 subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

Quanto al mapp. 380 subb. 5 e 6 sono a loro volta derivati da Variazione per modifica di identificativo del 29/08/2006 prat. N. LU0116002 per allineamento mappe (n. 12293.2 e 12293.3 del 2006) a soppressione del mapp. 667 subb. 2 e 3.

Precedentemente il mapp. 667 subb. 2 e 3, il mapp. 379 sub. 1 (graff. a 380 sub. 1 e 667 sub. 1) e sub. 2 e il mapp. 380 subb. 2 e 3 da Variazione per Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione-Frazionamento e fusione (n.724.1/2001) a soppressione dei mapp. 379, 667, Sez. urb. P Foglio 1984 sub. 40 e Sez. urb. P Foglio 1984 sub. 41.

Quanto al mapp. 380 sub. 4, non è stato possibile esaminare la visura storica catastale, che risulta non evadibile poiché in banca dati *"risultano più unità immobiliari con lo stesso identificativo"*.

L'area su cui sorge il fabbricato risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel foglio 58 mappale 380, quale ENTE URBANO di mq 800, a Partita speciale n. 1 e perciò esente da Rendita, a seguito di Tipo Mappale del 06/11/2015 prat. n. LU0085473 (n. 85473.1/2015) a soppressione dei mappali 377 e 379, oltre a precedente Tipo Mappale del 09/01/1984 prat. n. 130510 in atti dal 12/06/2002 (n. 33.1/1984) a soppressione del mappale 667, e originario Impianto meccanografico del

03/03/1975.

Confina nel complesso a Nord con il mappale 2349, ad Est con il mappale 888, a Sud con la pubblica Via per Corte Mei e ad Ovest con il mappale 1888; salvo se altri o meglio di fatto.



Accesso civico 13



DESCRIZIONE DELLA ZONA



Accesso fronte strada



Porzione di resede comune

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tecnico incaricato: Geom. Irene EVANGELISTI - Collegio Geometri e Geometri Laureati di Lucca - iscr. matr. 25 25

Pagina 17 di 22

CONSISTENZA:

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

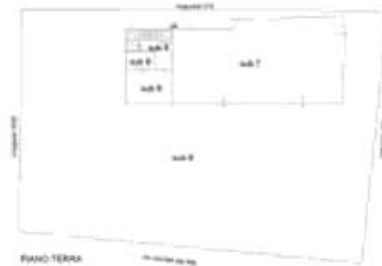
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale	166,00	x	100 %	=	166,00
Resede comune	580,00	x	5 %	=	29,00
Totale:	746,00				195,00



PIANO PRIMO
n. 270

Planimetria catastale (fuori scala)



Elaborato planimetrico (fuori scala)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/11/2019

Fonte di informazione: Atto Notaio Pierandrea Losito di Lucca del 05.11.2019 rep. 115 e racc. 110, trascritto a Lucca il 13.11.2019 ai nn. reg. part. 12927 e reg. gen. 18197

Descrizione: Porzione di villa bifamiliare a due piani fuori terra composta al terreno da ingresso-soggiorno, cucina, rip., disimpegno, camera con bagno, altra camera, bagno e al piano sottotetto da locali soffitta. Corredata da garage esclusivo, portico e resede

Indirizzo: Comune di Capannori, frazione Segromigno Piano, Via Don Emilio Angelini 177/A.

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq



tecnico incaricato: Geom. Irene EVANGELISTI - Collegio Geometri e Geometri Laureati di Lucca - iscr. matr. 25 25

Pagina 18 di 22

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/03/2019

Fonte di informazione: Atto Notaio Luca Nannini di Lucca del 06.03.2019 rep. 64938 racc. 10027, trascritto a Lucca il 07.03.2019 ai nn. reg. part. 2838 e reg. gen. 3854.

Descrizione: Appartamento al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, tinello, due camere da letto e bagno oltre a soffitta non praticabile, corredato da piccola resede e autorimessa, anch'essa corredata da due piccole resedi.

Indirizzo: Comune di Capannori (LU), frazione Segromigno in Piano, via Don Emilio Angeli già Stradone di Segromigno, n. 47

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.000,00 pari a 744,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata col metodo del Market Comparison Approach - MCA, che consente di stimare il valore di un immobile applicando il principio secondo cui "il mercato determinerà il valore del bene da stimare (soggetto) così come ha determinato il valore degli immobili simili presi a confronto (comparabili)" traendo il dato immobiliare da contratti perfezionati in tempi recenti e relativi ad immobili con caratteristiche dello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il più probabile valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Dal raffronto tra i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in base ai prezzi marginali delle singole caratteristiche, in modo da trasformare i comparabili nel soggetto ed ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del soggetto.

Nel caso di specie sono stati rilevati due atti di compravendita di abitazioni nelle immediate vicinanze del soggetto di stima, che sono stati adottati come comparabili nella valutazione.

L'indagine di mercato, oltre alla ricerca di comparabili realmente compravenduti negli ultimi anni, è stata svolta anche consultando gli archivi di dati statistici di società specializzate nel settore.

Da tali ricerche è stato possibile accertare anche il tasso annuo di rivalutazione degli immobili della zona.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	220.000,00	93.000,00
Consistenza	195,00	200,00	125,00
Data [mesi]	0	49,00	57,00
Prezzo unitario	-	1.100,00	744,00
Manutenzione [1-5]	4,00	4,00	2,00
Servizi [n]	2,00	2,00	1,00

Situazione tecnico-amministrativa [1-5]	4,00	5,00	3,00
Situazione impiantistica [1-3]	1,00	3,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,19	421,67	178,25
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	744,00	744,00
Manutenzione [1-5]		20.000,00	20.000,00
Servizi [n]		15.000,00	15.000,00
Situazione tecnico-amministrativa [1-5]		5.000,00	5.000,00
Situazione impiantistica [1-3]		8.000,00	8.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		220.000,00	93.000,00
Data [mesi]		20.661,67	10.160,25
Prezzo unitario		-3.720,00	5.2080,00
Manutenzione [1-5]		0,00	40.000,00
Servizi [n]		0,00	15.000,00
Situazione tecnico-amministrativa [1-5]		-5.000,00	5.000,00
Situazione impiantistica [1-3]		-16.000,00	-8.000,00
Prezzo corretto		215.941,67	207.240,25

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **211.590,96**

Divergenza: 4,03% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DIMERCATO:

Valore superficie principale: 195,00 x 1.085,08 = **211.590,96**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 211.590,96**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 211.590,96**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Capannori, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Capannori, osservatori del mercato immobiliare OMI; Borsino Immobiliare; Immobiliare.it, ed inoltre: Atti di Compravendita di beni immobili comparabili

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	appartamento	153,00	0,00	160.342,96	160.342,96
B	appartamento	195,00	0,00	211.590,96	211.590,96
				371.933,92 €	371.933,92 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non necessario in quanto trattasi di valutazione della piena proprietà.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 371.933,92

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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: € 55.790,09

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 1.143,83

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 315.000,00

data 13/11/2023

il tecnico incaricato

Geom. Irene EVANGELISTI - Collegio Geometri e Geometri Laureati di Lucca - iscr. matr. 2525

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Irene EVANGELISTI - Collegio Geometri e Geometri Laureati di Lucca - iscr. matr. 2525

Pagina 22 di 22

