



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 156/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Capannori Servizi SRL

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa OLIVA Antonia Libera



CUSTODE:

IVG Lucca - So.Fi.R srl in persona

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. David Bertacco**

CF: BRTDVD74C04E715N

con studio in CAPANNORI (LU) via Romana 157

telefono: 0583935959

email: david.bertacco@ingpec.eu

PEC: david.bertacco@ingpec.eu



tecnico incaricato: Ing. David Bertacco  
Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 156/2023

## LOTTO 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**A** villa singola a CAPANNORI Via Lombarda 31, frazione Marlia, della superficie commerciale di **212,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di valutazione è di tipo edificio isolato ed è confinante lato Sud con Via Lombarda, sul lato Est con viabilità privata identificata catastalmente al foglio 42, mapp. 2245, sul lato Nord ed Ovest con proprietà privata identificata al foglio 42, mapp.850.

L'unità immobiliare il cui anno di costruzione risulta antecedente al 1967, inoltre il fabbricato originale risulta già presente sulle cartografie storiche catastali del 1954 e che nei successivi anni ha subito variazioni come da autorizzazioni edilizie. Al momento del sopralluogo risulta composta a piano terra da: ingresso, cucina, soggiorno, garage e da due manufatti esterni ad uso ripostiglio; a piano primo da due disimpegni, corridoio, bagno, ripostiglio, tre camere e terrazza; a piano secondo da soffitta. Il fabbricato è contornato lato sud ed in parte sul lato Nord-Est da resede esclusiva identificata catastalmente come ente urbano, al Foglio 42, Mapp. 35, Sub. 1 e sulle restanti parti da appezzamento di terreno agricolo ad uso esclusivo identificato catastalmente al Foglio 42, Mapp.2198.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, scala interna, ha un'altezza interna di h superiore a 2,70 m variabile. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 35 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 636,27 Euro, indirizzo catastale: Via Lombarda, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/07/2013 Pratica n. LU0169808 in atti dal 22/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 114260.1/2013)
- foglio 42 particella 35 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 34 mq, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Via Lombarda, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- foglio 42 particella 2198 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 900, deduzione B1, reddito agrario 5,11 €, reddito dominicale 7,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/07/2002 Pratica n. 139162 in atti dal 23/07/2002 (n. 1696.1/2002)

L'intero edificio sviluppa Tre piani, Tre piani fuori terra, Nessuno piano interrato.

#### **A.1** terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 2198 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, classe 1, superficie 900, deduzione B1, reddito agrario 5,11 €, reddito dominicale 7,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/07/2002 Pratica n. 139162 in atti dal 23/07/2002 (n. 1696.1/2002)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Ing. David Bertacco  
Pagina 2 di 13



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	212,79 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	45,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 183.732,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 146.985,00
Data della valutazione:	23/02/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/04/2023 a firma di Tribunale di Lucca , iscritta il 17/05/2023 a Lucca ai nn. RG/RP 8373/998, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 60.000,00.

Importo capitale: 44.796,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/12/2020 a firma di Tribunale di Lucca , iscritta il 28/12/2020 a Lucca ai nn. RG/RP 18464/2728, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50.000,00.

Importo capitale: 27.802,50

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

pignoramento, stipulata il 17/07/2023 , trascritta il 28/07/2023 a Lucca ai nn. RG/RP 13280/9919, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili



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:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto tra vivi - Divisione (dal 08/01/2003), con atto stipulato il 08/01/2003 a firma di Notaio De Luca Vincenzo, trascritto il 29/01/2003 a Lucca ai nn. RG/RP 2065/1484

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/15, in forza di Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione (dal 29/03/1999 fino al 07/01/2003), con atto stipulato il 29/03/1999, trascritto il 10/07/1999 a Lucca ai nn. RG/RP 10794/6787

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione (dal 29/03/1999 fino al 07/01/2003), con atto stipulato il 29/03/1999, trascritto il 10/07/1999 a Lucca ai nn. RG/RP 10794/6787

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/15, in forza di Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione (dal 29/03/1999 fino al 07/01/2003), con atto stipulato il 29/03/1999, trascritto il 10/07/1999 a Lucca ai nn. RG/RP 10794/6787

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/15, in forza di Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione (dal 29/03/1999 fino al 07/01/2003), con atto stipulato il 29/03/1999, trascritto il 10/07/1999 a Lucca ai nn. RG/RP 10794/6787

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/15, in forza di Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione (dal 29/03/1999 fino al 07/01/2003), con atto stipulato il 29/03/1999, trascritto il 10/07/1999 a Lucca ai nn. RG/RP 10794/6787

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/15, in forza di Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione (dal 29/03/1999 fino al 07/01/2003), con atto stipulato il 29/03/1999, trascritto il 10/07/1999 a Lucca ai nn. RG/RP 10794/6787

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/5, in forza di Atto per causa di morte - Acquisto di



legato (dal 07/01/2003 fino al 08/01/2023), con atto stipulato il 07/01/2003, trascritto il 16/01/2003 a Lucca ai nn. RG/RP 1058/791

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/5, in forza di Atto per causa di morte - Acquisto di legato (dal 07/01/2003 fino al 08/01/2003), con atto stipulato il 07/01/2003, trascritto il 16/01/2003 a Lucca ai nn. RG/RP 1058/791

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/5, in forza di Atto per causa di morte - Acquisto di legato (dal 07/01/2003 fino al 08/01/2003), con atto stipulato il 07/01/2003, trascritto il 16/01/2003 a Lucca ai nn. RG/RP 1058/791

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/5, in forza di Atto per causa di morte - Acquisto di legato (dal 07/01/2003 fino al 08/01/2003), con atto stipulato il 07/01/2003, trascritto il 16/01/2003 a Lucca ai nn. RG/RP 1058/791

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/5, in forza di Atto per causa di morte - Acquisto di legato (dal 07/01/2003 fino al 08/01/2003), con atto stipulato il 07/01/2003, trascritto il 16/01/2003 a Lucca ai nn. RG/RP 1058/791

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **260/1971**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di risanamento ed ampliamento di un fabbricato per civile abitazione, presentata il 08/07/1971 con il n. 10550 di protocollo, rilasciata il 26/07/1971

Condono edilizio legge 47/85 N. **7202/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sanatoria abusi edilizi eseguiti, in difformità della licenza edilizia n.260/1971, presentata il 31/12/1986 con il n. 7202 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

Autorizzazione edilizia N. **623/1989**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di straordinaria manutenzione , presentata il 27/04/1989 con il n. 18480 di protocollo, rilasciata il 12/07/1989

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.38 del 20/04/2004, n.40 del 21/04/2004, n.41 del 22/04/2004 e ss.mm.ii , l'immobile ricade in zona A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 16 e Art. 33 RU

Piano Strutturale Intercomunale adottato, in forza di delibera BURT n.2 del 10/01/2024,. Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Capannori, Altopascio, Porcari e Villa Basilica, hanno assunto efficacia le misure di salvaguardia di cui agli art. 92 (comma 5 e 6) e 103 della L.R. 10 novembre 2014, n. 65.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'esperto precisa che per gli immobili oggetto di procedura non sono stati effettuati i seguenti specifici accertamenti: indagini geologiche e geotecniche; indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto; indagini mirate ad



individuare eventuali fenomeni d'inquinamento, interrimento rifiuti e/o di sostanze tossiche o nocive o comunque ogni condizione che possa determinare contaminazione del suolo sul quale sorgono i fabbricati e sulle resedi; indagini mirate all'accertamento della presenza di residui bellici; verifiche sui requisiti acustici passivi dell'edificio (D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e s.m.i. e norme UNI in materia); verifiche in materia di risparmio energetico del fabbricato; verifiche relative al rispetto delle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica del fabbricato e alle capacità portanti delle parti strutturali e alle prestazioni previste dalle normative per le zone sismiche, non sono state eseguite misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e le distanze dai confini e dalle costruzioni esistenti, non sono state effettuate verifiche specifiche in merito al rispetto dei requisiti circa l'emissione dei fumi in atmosfera.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo di merito. Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, questo comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di peculiare competenza degli uffici delle pubbliche amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali che coinvolgono il bene. Le Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e che possono essere correttamente individuati solo a seguito dell'esito dell'istruttoria successiva alla presentazione di una pratica completa. Alla luce di quanto sopra esposto, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a onorari, oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

INOLTRE: per il caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato); pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La porzione oggetto di condono posta sul lato nord del fabbricato presenta dimensioni in pianta parzialmente difformi da quanto dichiarato in atti. (normativa di riferimento: Legge 47/85)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di documentazione integrativa da concordare con l'ufficio tecnico edilizia privata ai fini del rilascio della pratica di condono.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese professionali: €.6.000,00
- sanzioni e/o oneri : €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definiti

Questa situazione è riferita solamente a porzione lato nord del fabbricato

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tettoia lato Nord-Est (normativa di riferimento: Legge 65/2014)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- lavori di rimozione: €.1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a tettoia



**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manufatti accessori in lamiera (normativa di riferimento: Legge 65/2014)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- lavori di rimozione: €2.000,00

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: relative alle dimensioni interne in pianta dei vani. Al piano primo la camera singola presenta posizione della porta di ingresso in posizione diversa da quanto legittimato con A.E. 260/71. Le altezze di interpiano dei piani terra e primo misurate in fase di sopralluogo sono inferiori a quanto legittimato. In fase di sopralluogo non è stato possibile verificare le quote del piano secondo (sottotetto). (normativa di riferimento: Legge 65/2014)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale: €7.500,00
- sanzioni: €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a porzione fabbricato originale lato strada

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la posizione delle recinzioni lati est e nord-est a confine con le particelle 2245 e 850 non risulta dalla sovrapposizione delle cartografie correttamente posizionata sui limiti di confine.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: riconfinamento e successive analisi a seguito delle eventuali difformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- riconfinamento : €1.500,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAPANNORI VIA LOMBARDA 31, FRAZIONE MARLIA

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a CAPANNORI Via Lombardia 31, frazione Marlia, della superficie commerciale di **212,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di valutazione è di tipo edificio isolato ed è confinante lato Sud con Via



Lombarda, sul lato Est con viabilità privata identificata catastalmente al foglio 42, mapp. 2245, sul lato Nord ed Ovest con proprietà privata identificata al foglio 42, mapp.850.

L'unità immobiliare il cui anno di costruzione risulta antecedente al 1967, inoltre il fabbricato originale risulta già presente sulle cartografie storiche catastali del 1954 e che nei successivi anni ha subito variazioni come da autorizzazioni edilizie. Al momento del sopralluogo risulta composta a piano terra da: ingresso, cucina, soggiorno, garage e da due manufatti esterni ad uso ripostiglio; a piano primo da due disimpegni, corridoio, bagno, ripostiglio, tre camere e terrazza; a piano secondo da soffitta. Il fabbricato è contornato lato sud ed in parte sul lato Nord-Est da resede esclusiva identificata catastalmente come ente urbano, al Foglio 42, Mapp. 35, Sub. 1 e sulle restanti parti da appezzamento di terreno agricolo ad uso esclusivo identificato catastalmente al Foglio 42, Mapp.2198.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, scala interna, ha un'altezza interna di h superiore a 2,70 m variabile. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 35 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 636,27 Euro, indirizzo catastale: Via Lombarda, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/07/2013 Pratica n. LU0169808 in atti dal 22/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 114260.1/2013)
- foglio 42 particella 35 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 34 mq, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Via Lombarda, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- foglio 42 particella 2198 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 900, deduzione B1, reddito agrario 5,11 €, reddito dominicale 7,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/07/2002 Pratica n. 139162 in atti dal 23/07/2002 (n. 1696.1/2002)

L'intero edificio sviluppa Tre piani, Tre piani fuori terra, Nessuno piano interrato.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Nessuno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nessuna.





autobus distante Entro cento metri dalla proprietà

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al momento del sopralluogo la consistenza del bene è quella di seguito riportata. L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra. Si compone internamente a piano terra: di ingresso posto sul lato sud dell'immobile dal quale si accede dalla resede privata, cucina dotata di camino, soggiorno, garage al quale si accede sia esternamente sia da piccolo passaggio posto nel sottoscalada; a piano primo da: da due disimpegni, corridoio, bagno, ripostiglio, tre camere e terrazza posta sul lato Sud; a piano secondo da soffitta alla quale vi si accede mediante botola (al momento del sopralluogo non è stato possibile accedervi). Sono altresì presenti a piano terra due ripostigli uno posto sul lato ovest e uno posto sullo spigolo nord-est.

L'abitazione nel complesso si presenta in pessimo stato di manutenzione, sono stati rilevati evidenti segni di usura, infiltrazioni ed umidità superficiale su pareti e soffitti oltre che ad un quadro fessurativo non indagato. A livello di impianti non è presente l'impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico è in traccia non sfilabile, non è stato possibile individuare l'impianto idrico e fognario, nella cucina è presente un angolo cottura alimentato a gas GPL con bombola. La dotazione impiantistica del fabbricato non può essere garantita in termini di funzionalità e di conformità in quanto non sono presenti gli allacci alle forniture. Non è stato rinvenuto nessun attestato di prestazione energetica e nessuna dichiarazione di conformità.

L'unità immobiliare è dotata di resede ad uso esclusivo e terreno ad uso agricolo di proprietà. Sulla porzione lato nord della resede esclusiva identificata al Mapp. 35, Sub. 1 è presente un lastrico su cui insiste una tettoia costituita da struttura metallica e copertura leggera non legittimata. Sul Mapp. 2198 insistono due manufatti in lamiera ad uso box/rimessa di cui non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia che ne legittimi la presenza. Il lotto di proprietà presenta sul lato est recinzione metallica a paletti e rete e sul lato nord confinante con il mappale 850 recinzione costituita da muretto sormontato da paletti e rete.

L'abitazione a piano terra ha una superficie esterna lorda complessiva di circa 112,13 mq, con altezza superiore ai 2,70 m, a piano primo la superficie complessiva risulta di circa 106,51 mq con altezza maggiore di 2,70 cm e a piano secondo (locale soffitta) di circa 65,26 mq di altezza variabile. Per la distribuzione degli spazi interni, della distribuzione d'uso dei vari ambienti, per le altezze e le misure



si rimanda agli elaborati di sopralluogo e agli elaborati grafici contenuti nei titoli edilizi, allegati al presente elaborato peritale.

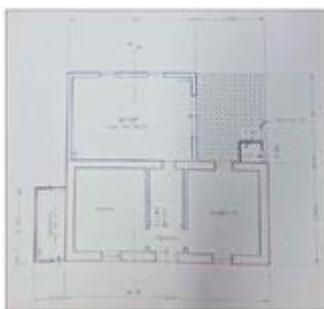


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

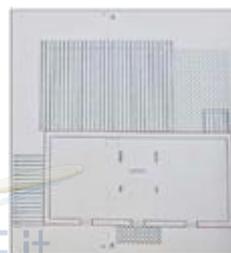
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione Piano Terra	65,26	x	100 %	=	65,26
Abitazione Piano Primo	103,51	x	100 %	=	103,51
Soffitta	65,26	x	20 %	=	13,05
Ripostigli Esterni	8,62	x	30 %	=	2,59
Garage	38,25	x	50 %	=	19,13
Terrazza	3,00	x	30 %	=	0,90
Resede	167,13	x	5 %	=	8,36
<b>Totale:</b>	<b>451,03</b>				<b>212,79</b>



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



#### ACCESSORI:

##### terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 2198 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, classe 1, superficie 900, deduzione B1, reddito agrario 5,11 €, reddito dominicale 7,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/07/2002 Pratica n. 139162 in atti dal 23/07/2002 (n. 1696.1/2002)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	900,00	x	5 %	=	45,00
<b>Totale:</b>	<b>900,00</b>				<b>45,00</b>

#### VALUTAZIONE:



tecnico incaricato: Ing. David Bertacco  
Pagina 10 di 13



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/02/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Capannori

Descrizione: Terratetto unifamiliare con 3 camere da letto, 1 bagno, cucina abitabile e 2 altri locali, 2 box privati ad uso garage

Indirizzo: Via Ceppo di Melo, Marlia

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 230.000,00 pari a 766,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/02/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Capannori

Descrizione: Villa unifamiliare composta da 6 camere da letto, 3 bagni, 1 cucina abitabile, 4 altri locali, 1 parcheggio in garage

Indirizzo: Marlia

Superfici principali e secondarie: 316

Superfici accessorie:

Prezzo: 350.000,00 pari a 1.107,59 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/02/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Capannori

Descrizione: Terratetto unifamiliare composto da 5 camere da letto, 2 bagni, cucina abitabile, 4 altri locali, 1 parcheggio in garage

Indirizzo: Marlia

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo: 310.000,00 pari a 1.291,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del valore per unità di superficie del fabbricato si è tenuto conto dei valori forniti dall'OMI, delle condizioni di manutenzione dell'immobile, della qualità degli impianti e dei prezzi delle proposte di vendita di immobili simili in zone limitrofe. Il metodo scelto per la determinazione del valore di mercato è pertanto quello del "confronto di mercato".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: Ing. David Bertacco  
Pagina 11 di 13

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Valore superficie principale:	212,79	x	800,00	=	<b>170.232,00</b>
Valore superficie accessori:	45,00	x	800,00	=	<b>36.000,00</b>
					<b>206.232,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 206.232,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 206.232,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per l'individuazione del valore per unità di superficie del fabbricato si è tenuto conto dei valori forniti dall'OMI, delle condizioni di manutenzione dell'immobile, della qualità degli impianti e dei prezzi delle proposte di vendita di immobili simili in zone limitrofe. Il metodo scelto per la determinazione del valore di mercato è pertanto quello del "confronto di mercato".

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	212,79	45,00	206.232,00	206.232,00
				<b>206.232,00 €</b>	<b>206.232,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	<b>0,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 22.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 183.732,00</b>

### 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: **€. 36.746,40**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>

Riduzione per arrotondamento:

€. 0,60

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

€. 146.985,00



data 23/02/2024

il tecnico incaricato  
Ing. David Bertacco



---

tecnico incaricato: Ing. David Bertacco  
Pagina 13 di 13

