



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 118/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott. [REDACTED]

CUSTODE:

rag. ENRICO STEFANELLI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/11/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

[REDACTED]

tecnico incaricato: [REDACTED]

Pagina 1 di 11



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2020

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** sito nel Comune di Capannori, frazione Verciano, via Pontestrada n° 35, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED].

Civile abitazione posta al piano terra di un più ampio fabbricato elevato a due piani compreso il terrestre composto da 4 vani, ingresso/disimpegno, soggiorno/angolo cottura, camera matrimoniale e bagno. Il tutto è corredato da resede esclusiva di circa 160 mq., in piccola parte pavimentata a cemento e la restante parte ad uso giardino.

Detto fabbricato è ubicato in zona di pianura a ridosso dell' "Acquedotto del Nottolini" per cui, la zona è sottoposta a vincolo a salvaguardia dell'esistente area di rilevanza paesaggistica di cui alla Legge ex 431/85 per la presenza di detta opera storica.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a ml di 2,73.

Il tutto è censito all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Lucca, Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, nel foglio 84, particella 233 sub. 1, categoria A/3, classe 6<sup>^</sup>, consistenza 3,5 vani, rendita € 370,56, indirizzo catastale: Comune di Capannori, via Ponte strada, nc. 35, piano: terra, intestato a Pieri Barbara nata a Lucca il 29.06.1973.

L'unità immobiliare confina a nord con la particella 233 sub.2 e 5, a sud con la particella 641, ad est con la via di Pontestrada e ad ovest con la particella 233 sub. 2.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,00 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:	€ 70.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 56.000,00
Data della valutazione:	15/11/2021

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.

Si precisa che l'unità immobiliare risulta occupata oltre che dall'esecutata, dal coniuge [REDACTED] cointestatario del mutuo ipotecario.



#### 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 volontaria attiva, stipulata in data 15.07.2003 dal Not. [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] ivi registrato il [REDACTED], iscritta a Lucca il [REDACTED] del registro particolare, a favore di [REDACTED] derivante da mutuo ipotecario.  
Importo ipoteca: 90.000,00.  
Importo capitale: 60.000,00.  
Durata ipoteca: 20 anni

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

pignoramento, trascritto a Lucca il [REDACTED] del registro particolare, a favore di [REDACTED] derivante da verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca del [REDACTED]

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che la cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio è stata elencata facendo riferimento alla relazione notarile ipo-catastale allegata al fascicolo della procedura esecutiva aggiornata alla data del 09.09.2020 e sottoscritta dal Not. [REDACTED] in data 17.09.2020.

Lo scrivente esperto ha provveduto ad un aggiornamento alla data del 12.11.2021

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 11.03.2003), stipulato dal Not. [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED] ivi trascritto il [REDACTED] del registro particolare.



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]  
per la quota di 1/1, in forza dell'atto di compravendita (dal 17.03.1967 fino al 10.03.2003), stipulato dal  
Not. [REDACTED] al  
[REDACTED] del registro particolare.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n° [REDACTED], per lavori di "Realizzazione di un  
fabbricato per abitazione unifamiliare con locali accessori al piano terra", presentato al Comune di  
Capannori in data [REDACTED] di protocollo.

Variante [REDACTED] per lavori di  
"Variante a fabbricato per civile abitazione", presentata al suddetto Ente il [REDACTED] di  
protocollo.

Attestazione di Conformità in Sanatoria [REDACTED] intestata a [REDACTED]  
per lavori di "Frazionamento di fabbricato monofamiliare in tre unità immobiliari con modifiche  
prospettiche e realizzazioni di sistemazioni esterne", presentata in data [REDACTED] di  
protocollo, rilasciata il [REDACTED] di protocollo.

In data [REDACTED] è stata presentata, presso il Comune di Capannori, con il [REDACTED]  
Comunicazione di Inizio Lavori di adeguamento.

Si precisa che, per l'unità immobiliare in oggetto non è stato presentato il certificato di conformità.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti  
realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento  
di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini  
contaminazione dei suoli;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità o meno alle  
normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della  
quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi dell'unità immobiliare  
esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità alla relazione preliminare depositata presso il  
Comune di Capannori;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi dell'unità immobiliare

esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche riguardo l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche circa il rispetto in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami e delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, o sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate, in fase di sopralluogo, difformità interne relative alle opere di adeguamento, ovvero, nonostante sia stata eliminata correttamente la parete divisoria tra la camera e il ripostiglio come da soluzione di adeguamento, non è stato demolito completamente il muro divisorio tra il soggiorno angolo cottura e il disimpegno. Sono state rilevate altresì incongruenze nelle quote interne dell'unità immobiliare rispetto a quelle indicate nel progetto allegato alla Attestazione di Conformità in Sanatoria, ma comunque rientranti nelle tolleranze previste dalla normativa vigente.

Per quanto riguarda la sistemazione esterna sono state realizzate alcune opere abusive quali:

- l'installazione ad est della resede, di un cancello carrabile in ferro, arretrato dalla via pubblica e conseguente realizzazione di una recinzione in pali e rete metallica che forma l'invito dell'accesso;
- posa in opera di un manufatto in legno appoggiato su di un massetto in calcestruzzo con soprastante pavimentazione, ad uso locale di sgombero;
- realizzazione di una tettoia in legno a copertura piana sorretta da pilastri anch'essi in struttura lignea ancorati al suolo su di un massetto in calcestruzzo, ad uso ricovero autoveicoli.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- per quanto riguarda le difformità interne: presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria o S.C.I.A. in Sanatoria;
- per l'installazione del cancello e recinzione: presentazione di Attestazione di Conformità in

Sanatoria oltre alla domanda di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica poiché trattasi di zona sottoposta a Vincolo Ambientale. Si precisa che, visto il vincolo paesaggistico menzionato, la Soprintendenza BAP PSAE per le Province di Lucca e Massa Carrara potrà chiedere di modificare il cancello attuale ed adeguarlo in modo identico agli altri accessi esistenti all'intero lotto di cui fa parte l'appartamento in oggetto;

- *per il manufatto in legno*: demolizione atteso che è stato installato a distanza dai confini e dalla strada pubblica inferiore a quella consentita dalla normativa;
- *per la tettoia*: rimozione della copertura in legno per renderlo un pergolato, così come stabilito dalle Norme tecniche di Attuazione comunali, oltre alla presentazione della domanda di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica poiché trattasi di zona sottoposta a Vincolo Ambientale.

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

Costi di regolarizzazione:

- *difformità interne*: presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria oltre al versamento della sanzione amministrativa: € **3.000,00**
- *installazione del cancello e recinzione*: presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria e domanda di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica oltre al versamento della sanzione amministrativa ed ambientale (l'eventuale adeguamento del cancello non è stato computato): € **4.000,00**
- *manufatto in legno*: demolizione dello stesso e del sottostante massetto in cls. oltre al trasporto alla pubblica discarica dei materiali di risulta: € **2.000,00**
- *tettoia*: asportazione parziale della copertura e successiva presentazione di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica oltre al versamento della sanzione ambientale: € **2.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

In relazione alla possibile sanabilità delle difformità riscontrate sull'unità immobiliare suddetta, lo scrivente, fa presente l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato poiché l'ammissione delle domande in sanatoria, relativi adempimenti, oneri, e sanzioni, viene rimandata all'esito dell'istruttoria, da parte dei pubblici uffici di competenza, della pratica de quo completa degli elaborati scritto-grafici di rito. Atteso ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente consulenza estimativa, è da intendersi enunciato in termini orientativi e previsionali al fine di esporre un quadro di massima utile per le finalità peritali. Secondo la recente normativa in merito e, l'interpretazione attuale degli uffici dell'edilizia privata del Comune di Capannori, è possibile ottenere il rilascio di una Sanatoria mediante la presentazione di un'Attestazione di Conformità in Sanatoria subordinata al rilascio dei Nulla-Osta presso gli uffici competenti. Si precisa che, essendo l'immobile inserito in zona sottoposta al Vincolo Paesaggistico, la Sanatoria suddetta resta condizionata all'ottenimento di approvazione a seguito di valutazioni paesaggistiche discrezionali i cui esiti non possono essere certi. Inoltre, si fa presente che, quanto segnalato potrà essere soggetto ad eventuali modifiche e/o variazioni della normativa vigente.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:



Si precisa che non essendo state rintracciate le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte, l'eventuale adeguamento alle vigenti norme oltre alle certificazioni ed attestazioni relative agli impianti tecnologici saranno a carico dell'aggiudicatario.

BENI IN CAPANNORI VIA PONTISTRADA 35, FRAZIONE VERCIANO

**APPARTAMENTO**

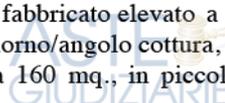
DI CUI AL PUNTO A



appartamento sito nel Comune di Capannori, frazione Verciano, via Pontestrada n° 35, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]



Civile abitazione posta al piano terra di un più ampio fabbricato elevato a due piani compreso il terrestre composto da 4 vani, ingresso/disimpegno, soggiorno/angolo cottura, camera matrimoniale e bagno. Il tutto è corredato da resede esclusiva di circa 160 mq., in piccola parte pavimentata a cemento e la restante parte ad uso giardino.



Detto fabbricato è ubicato in zona di pianura a ridosso dell' "Acquedotto del Nottolini" per cui, la zona è sottoposta a vincolo a salvaguardia dell'esistente area di rilevanza paesaggistica di cui alla







spazi verde

stadio

supermercato

teatro

università

verde attrezzato

vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 km circa

autobus distante 100 mt circa

autostrada distante 5 km circa

ferrovia distante 5 km circa

porto distante 43 km circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**All'appartamento in oggetto, si manifestano alcune muffe sulla superficie inferiore dei muri interni.**

Atteso che non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica APE, ai fini del rendimento energetico, l'Esperto non ha potuto quindi appurare quale categoria di classificazione energetica possa essere attribuibile all'immobile di cui trattasi e conseguentemente quali siano i relativi costi di gestione.

Si precisa altresì che per il fabbricato in oggetto non sono stati verificati i requisiti acustici passivi.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* carrabile realizzato in ferro zingato con apertura due ante

*protezioni infissi esterni:* avvolgibili realizzati in pvc

*infissi esterni:* porte realizzate in legno e pvc



al di sopra della media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**All'appartamento in oggetto, si manifestano alcune muffe sulla superficie inferiore dei muri interni.**

Atteso che non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica APE, ai fini del rendimento energetico, l'Esperto non ha potuto quindi appurare quale categoria di classificazione energetica possa essere attribuibile all'immobile di cui trattasi e conseguentemente quali siano i relativi costi di gestione.

Si precisa altresì che per il fabbricato in oggetto non sono stati verificati i requisiti acustici passivi.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* carrabile realizzato in ferro zingato con apertura due ante

*protezioni infissi esterni:* avvolgibili realizzati in pvc

*infissi esterni:* porte realizzate in legno e pvc



nella media ★★☆☆☆☆





**infissi interni:** porte realizzate in legno tamburato e in legno vetrata

**manto di copertura:** realizzato in tegole in cotto

**pareti esterne:** costruite in muratura di mattoni pieni, il rivestimento è realizzato in intonaco

**pavimentazione esterna:** realizzata in battuto di cemento

**pavimentazione interna:** realizzata in monocottura

**portone di ingresso:** porta ad un anta in legno vetrata

**infissi esterni:** finestre realizzate in legno e pvc

**rivestimento esterno:** realizzato in intonaco tinteggiato

**rivestimento interno:** realizzato con intonaco e piastrelle di ceramica

Degli Impianti:

**idrico:** acquedotto comunale

**fognatura:** fognatura comunale

**gas:** allaccio alla rete pubblica con alimentazione a gas metano

**termico:** alimentazione a metano con diffusori in ghisa e alluminio



nella media ★★★★★★



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	60,00	x	100 %	=	60,00
<b>Totale:</b>	<b>60,00</b>				<b>60,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,00 x 1.350,00 = **81.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 81.000,00**



tecnico incaricato: [REDACTED]  
Pagina 10 di 11





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

€ 81.000,00



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	60,00	0,00	81.000,00	81.000,00
				<b>81.000,00 €</b>	<b>81.000,00 €</b>



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

€ 11.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 70.000,00



### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€ 14.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 56.000,00



data 15/11/2021



il tecnico incaricato  
[REDACTED]



tecnico incaricato [REDACTED]  
Pagina 11 di 11

