



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

172/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

I.V.G. Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Fabio Dinelli

CF:DNLFBA74A20E715L

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

telefono: 0583418555

email: fabdine@gmail.com

PEC: fabio.dinelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 172/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAPANNORI via del Casalino 14, frazione Tassignano, della superficie commerciale di **255,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su casa di corte a schiera con altre similari, elevata su tre piani fuori terra compreso il terrestre, posta in Comune di Capannori (LU), frazione di Tassignano, via del Casalino n. 14.

Civile abitazione con ingresso indipendente composta come segue:

- piano terra: ingresso, vano scale, bagno, camera con angolo cottura e soppalco, disimpegno, soggiorno, w.c. e cucina;
- piano primo: vano scale, due disimpegni, tre bagni e numero tre camere dotate di angolo cottura;
- piano secondo: vano scale, disimpegno, numero tre bagni, numero tre camere dotate di angolo cottura.

Corredano il fabbricato resede esclusiva in aderenza alla abitazione posta sul lato sud e piccola presella di terreno a nord del fabbricato di circa catastali mq. 47, utilizzata come area di sosta per autoveicoli.

Si accede all'immobile, come desunto anche dall'atto di compravendita, a mezzo servitù di passaggio che grava il terreno rappresentato dal mappale 158, 1446, 1449 e 1511 sub. 1 tutti del foglio 75 di Capannori, si precisa che di detta servitù non si è trovato riscontro presso i pubblici registri immobiliari, comunque nella visura storica al Catasto Terreni è riportato che il bene (abitazione) ha diritto di passo sui mappali 1446,1449 e 1511 sub. 1 del foglio 75.

Il mappale 158 catastalmente è un "passo" a partita 2.

L'abitazione confina nel complesso a nord con il mappale 158; ad ovest con il mappale 2627; ad est con il mappale 1511; ed a sud con il mappale 3145 tutti del foglio 75 di Capannori salvo se altri o meglio di fatto.

Il terreno confina nel complesso a nord con il mappale 2985; ad ovest con il mappale 1444; ad est e sud con il mappale 158, tutti del foglio 75 di Capannori salvo se altri o meglio di fatto.

Il sottoscritto Esperto vuole ben evidenziare che l'abitazione oggetto di stima del presente lotto si trova alla distanza di circa ml. 15 dall'esistente binario ferroviario più vicino, quanto detto poiché è già presente il progetto definitivo per il raddoppio della linea Pistoia – Lucca – Pisa S.R..

Dall'analisi delle tavole disponibili inerenti la tratta Pescia – Lucca, si vuole evidenziare che il terreno di cui al mappale 2984 del foglio 75 oggetto di pignoramento è previsto l'esproprio da parte delle R.F.I., quanto diverrà sede del raddoppio.

Relativamente alla abitazione si fa presente il binario ferroviario dopo l'intervento di raddoppio sarà ad una distanza ancora inferiore dalla abitazione, il progetto comunque parrebbe considerare l'apposizione di barriere di sicurezza e per schermare il rumore sul lato nord del fabbricato.

La viabilità di accesso alla corte a seguito dell'intervento sopra detto verrà modificata, in quanto quella attuale sarà oggetto di espropriazione, l'accesso alla corte avverrà da sud, per meglio individuare si rimanda all'allegato estratto dalla tavola "**VIABILITA' INTERFERENTI**



V100 - ELABORATI GENERALI Planimetria generale Capannori".

Si precisa che la nuova viabilità di progetto per accedere alla corte, così come vista sulla tavola sopra detta, parrebbe occupare un parte della resede escluiva posta a sud del fabbricato per abitazione.

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 2469 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 11,5 vani, rendita 914,65 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL CASALINO IN TASSIGNANO n. SNC, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il bene è correttamente intestato. Si fa presente come riportato in visura che il bene ha diritto di passo sui mappali 1446,1449 e 1511 sub. 1 del foglio 75. Il mappale 158 catastalmente è un passo a partita 2.

Dati catastali derivanti da variazione del 14/10/2016 Pratica n. LU0121653 in atti dal 14/10/2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC n. 54872.1/2016; precedente; variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 06/10/2008 Pratica n. LU0206343 in atti dal 06/10/2008 n. 13355.1/2008; costituzione del 16/09/2003 Pratica n. 193581 in atti dal 16/09/2003 n. 2187.1/2003. Ai fini della cronistoria catastale al Catasto Terreni si precisa che il mappale 2469 ente urbano di mq. 173 deriva dal mappale 2467 fabbricato rurale di mq. 173 giusto Tipo Mappale del 07/08/2003 Pratica n. 170514 in atti dal 07/08/2003 n. 6350.1/2003. Il mappale 2467 di mq. 173 deriva dall'originario mappale d'impianto 1459 di mq. 180 giusto frazionamento del 07/08/2003 Pratica n. 170514 in atti dal 07/08/2003 n. 6350.1/2003. Il mappale 1459 proviene dall'impianto meccanografico del 03/03/1975.

- foglio 75 particella 2984 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato, superficie 47, deduzione D2, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il bene è correttamente intestato.

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che il mappale 2984 di mq. 47 deriva da mappale 1445 di mq. 62 giusto frazionamento del 10/01/2014 Pratica n. LU0001876 in atti dal 10/01/2014 presentato il 10/01/2014 n. 1876.1/2014. Il mappale 1445 di mq. 62 deriva dall'originario mappale 1445 di mq. 72 giusto frazionamento del 28/05/2010 Pratica n. LU0099485 in atti dal 28/05/2010 IST.95746/10 n. 5.1/1987. Il mappale 1445 di mq. 72 proviene dall'impianto meccanografico del 03/03/1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	255,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.200,00
Data di conclusione della relazione:	08/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

A seguito dei vari sopralluoghi eseguiti sul bene da periziare, effettuati a cavallo degli anni 2024 - 2025, il sottoscritto Esperto ha verificato che l'unità è occupata dal soggetto esecutato

; dall'analisi del certificato storico di residenza rilasciato dal Comune di Capannori risulta che l'esecutato ha la residenza in detto immobile dalla data del 29/08/2006.

Si fa presente che durante il sopralluogo si è appurato che l'esecutato, sul bene, svolgeva attività tipo affitta camere, in quanto tutte le stanze dell'unità sono dotate di camera con bagno esclusivo corredate da angolo cottura, al momento dell'ultimo sopralluogo eseguito con il Custode Giudiziale il bene risultava occupato solamente dall'esecutato.

Si precisa che per lo svolgimento dell'attività sopra detta, l'esecutato ha fatto presente che non era in possesso della relativa autorizzazione da parte delle competenti autorità.

Da accertamenti svolti al Comune di Lucca, in particolare presso l'Ufficio Stato Civile risulta che l'esecutato il giorno 18 del mese di Maggio dell'anno 1998 ha contratto matrimonio in Burnabt Canada con a

A margine dell'estratto dell'atto di matrimonio sono presenti annotazioni:

- 19/09/2006 - con atto in data 04/08/2006 a rogito del notaio Francesco De Stefano del distretto notarile di Lucca gli sposi

, entrambi residenti in Lucca, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

- 18/04/2019 - Con provvedimento del Tribunale di Lucca n. 448 / 2019 in data 17.04.2019 e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

- 07/07/2023 - In data 23 Dicembre 2022 gli sposi controscritti hanno presentato ricorso al Tribunale di Lucca per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

- 07/07/2023 - Con sentenza del Tribunale di Lucca n. 750 / 2023 in data 05.07.2023 e' stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Codice fiscale dell'esecutato:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto Esperto dopo aver esaminato la documentazione presente agli atti, ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del verbale di pignoramento ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 02/04/2025.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/08/2006 a firma di Notaio Francesco De Stefano ai nn. 27302 di repertorio, iscritta il 08/08/2006 a Lucca ai nn. 3961 di reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 320.000,00.

Importo capitale: € 160.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Reg. Part. 3961 del 08/08/2006 iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo atto del Notaio Francesco De Stefano del 04/08/2006 repertorio n. 27302 a favore del

contro gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni immobili distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Capannori foglio 75 mappale 2469 e Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 75 mappali 1445 e 2464. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € 320.000,00. A margine della nota è presente annotamento per restrizione di beni del 22/03/2010 reg. part. n. 763. Il bene di cui al mappale 2464 foglio 75 di Capannori non risulta più gravato dall'ipoteca sopra detta.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/06/2010 a firma di Notaio Francesco De Stefano ai nn. 32052 di repertorio, iscritta il 28/06/2010 a Lucca ai nn. 2187 di reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 60.000,00.

Importo capitale: € 30.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Reg. Part. 2187 del 28/06/2010 iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo atto del Notaio Francesco De Stefano del 25/06/2010 repertorio n. 32052 a favore del

in qualità di creditore ipotecario contro in qualità di debitore ipotecario e in qualità di debitore non datore, gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni immobili distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Capannori foglio 75 mappale 2469 e Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 75 mappale 1445. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € 60.000,00. A margine della nota non sono presenti annotamenti.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/07/2022 a firma di UNEP presso il Tribunale di Lucca ai nn. 3060 di repertorio, trascritta il 29/07/2022 a Lucca ai nn. 10218 di reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Reg. Part. 10218 del 29/07/2022 trascrizione di atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili atto dell'UNEP del Tribunale di Lucca del 15/07/2022 repertorio n. 3060 a favore di

contro , gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni immobili distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Capannori foglio 75 mappale 2469 e Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 75 mappale 2984.



Oltre ai diritti di 1/9 di piena proprietà del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca foglio 113 mappale 669 sub. 21. A margine della nota non sono presenti annotamenti.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

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

Si accede, ad oggi, all'immobile abitativo, come desunto dall'atto di compravendita, a mezzo servitù di passaggio che grava il terreno rappresentato dal mappale 158, 1446, 1449 e 1511 sub. 1 tutti del foglio 75 di Capannori, si precisa che di detta servitù non si è trovato riscontro presso i pubblici registri immobiliari.

Per gli impianti, posti all'interno dell'appartamento, non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte o il certificato di rispondenza; per quanto riguarda l'eventuale adeguamento dell'impianto elettrico si stima indicativamente l'importo € 5.000,00; mentre per l'impianto termo-idraulico si stima indicativamente un importo di € 5.000,00.

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

1) quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

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

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

- verifica dei confini e delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;
- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad accertare la presenza di materiali contenenti amianto o simili che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrate quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;



- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità, salvo quanto sotto riportato;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano i seguenti passaggi di proprietà, fino alla data di aggiornamento del 02/04/2025.

Si precisa che anteriormente al ventennio i beni erano di

a



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/08/2006), con atto stipulato il 04/08/2006 a firma di Notaio Francesco De Stefano ai nn. 27301 di repertorio, trascritto il 08/08/2006 a Lucca ai nn. 10404 di reg. part..

Atto di compravendita Notaio Francesco De Stefano del 04/08/2006 repertorio n. 27301 trascritto a Lucca il 08/08/2006 al n. 10404 di reg. part.. Atto mediante il quale i sig.ri

, nella quota di 1/2 ciascuno vendevano a , i diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori foglio 75 mappale 1445 ed il mappale 2464 oltre al bene distinto al Catasto Fabbricati del medesimo Comune foglio 75 mappale 2469.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 17/02/1998), registrato il 27/10/1998 a Ufficio del Registro di Lucca ai nn. 59 vol. 1520, trascritto il 20/11/1998 a Lucca ai nn. 11468 di reg. part..

Successione di e deceduto il 11/07/1986, denuncia di successione registrata a Lucca il 27/10/1998 al n. 59 vol. 1520 ed ivi trascritta il 20/11/1998 al n. 11468 di reg. part.. Eredità devoluta per testamento Notaio Mineo del 12.12.86 repertorio n. 8075, erede il coniuge sig.ra

Tra i beni caduti in successione sono presenti i diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori foglio 75 mappale 1459 fabbricato rurale di mq. 180 ed il mappale 1445 terreno di mq. 72. Si precisa che è presente accettazione tacita di eredità atto Notaio Concetta Gigliotti del 16/03/2006 repertorio n. 23897 trascritta a Lucca il 03/03/2023 al n. 2741 di reg. part. a favore di contro sui beni immobili distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Capannori foglio 75 mappale 2469 e Catasto Terreni di detto Comune foglio 75 mappale 2984.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 17/02/1998 fino al 18/11/2003), registrato il 14/08/1998 a Ufficio del Registro di Lucca ai nn. 87 vol. 1515, trascritto il 12/10/1998 a Lucca ai nn. 9888 di reg. part..

Successione di e deceduta il 17/02/1998, denuncia di successione registrata a Lucca il 14/08/1998 al n. 87 vol. 1515 ed ivi trascritta il 12/10/1998 al n. 9888 di reg. part.. Eredità devoluta per testamento registrato a Lucca 19.6.98 n. 2095 il cespite 1 agli estranei, il resto alle sorelle, eredi, nella misura di 1/2 ciascuna di piena proprietà, le sorelle sig.ra

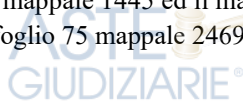
Tra i beni caduti in successione sono presenti i diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori foglio 75 mappale 1459 ed il mappale 1445. Si precisa che è presente accettazione tacita di eredità atto Notaio Concetta Gigliotti del 16/03/2006 repertorio n. 23897 trascritta a Lucca il 23/03/2006 al n. 3415 di reg. part. a favore di contro sui beni immobili distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori foglio 75 mappale 1459 e 1445.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/11/2003 fino al 04/08/2006), con atto stipulato il 18/11/2003 a firma di Notaio Massimo Barsanti ai nn. 67382 di repertorio, trascritto il 21/11/2003 a Lucca ai nn. 13712 di reg. part..

Atto di compravendita Notaio Massimo Barsanti del 18/11/2003 repertorio n. 67382 trascritto a

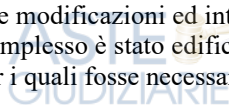


Lucca il 21/11/2003 al n. 13712 di reg. part.. Atto mediante il quale le sig.re
ciascuna per i diritti di
1/2 di proprietà vendevano ai sig.ri
, nella quota di 1/2 ciascuno, acquistavano i diritti dell'intera piena proprietà dei
beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di
Capannori foglio 75 mappale 1445 ed il mappale 2464 oltre al bene distinto al Catasto Fabbricati del
medesimo Comune foglio 75 mappale 2469.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, come anche desunto dagli atti di provenienza, il fabbricato nel suo complesso è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, non è stato interessato da interventi per i quali fosse necessario il rilascio di licenze concessioni od altro ad eccezione di:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Parere Consultivo ai sensi dell'art. 7 Legge 59/80. N. **16/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione e migliorie igienico funzionali ad un fabbricato per civile abitazione., presentata il 24/04/2008 con il n. 30102 di protocollo, rilasciata il 20/05/2008 con il n. 16/2008 di protocollo

D.I.A. N. **D08/0508**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione e migliorie igienico funzionali ad un fabbricato per civile abitazione., presentata il 27/05/2008 con il n. D08/0508 di protocollo.

D.I.A. n. D08/0508 del 27/05/2008 prot. n. 37038 presentata da per lavori di straordinaria manutenzione e migliorie igienico funzionali ad un fabbricato per civile abitazione. Certificato di Conformità e fine lavori depositato presso il Comune di Capannori in data 20/10/2008 prot. n. 70332.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente.

A seguito della richiesta da parte del sottoscritto Esperto di Certificato di Destinazione Urbanistica, al Comune di Capannori presentata in data 19/12/2024 prot.n. 80677 al quale ha fatto seguito il rilascio di detto certificato, CDU2024/0553, si fa presente che i beni di cui al foglio 75 particella 2984 e foglio 75 particella 2469 veniva certificato che per quanto attiene al Regolamento Urbanistico vigente che le aree sopra indicate sono inserite:

Foglio 75 Mapp. 2469 - art.16 - Edifici di valore storico-architettonico zone "A" di cui al D.M. n° 1444/68;

Foglio 75 Mapp. 2469 inoltre parte - art.15 - Edifici vincolati e di rilevante valore storico - architettonico;

Foglio 75 Mapp. 2984 parte - art.16 - Edifici di valore storico-architettonico zone "A" di cui al D.M. n° 1444/68;

Foglio 75 Mapp. 2984 parte - art.40- Rete infrastrutturale stradale e ferroviaria, mobilità debole, fasce di rispetto - corridoio infrastrutturale.





8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

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

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

Dall'analisi dei titoli di provenienza e dalle ricerche eseguite presso l'archivio Edilizia Privata del Comune di Capannori, è emerso che l'unità non è dotata del Certificato di Abitabilità/Agibilità; non è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica.

Si specifica infine che per tutti gli impianti presenti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità o Rispondenza alle vigenti normative in materia.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

- 1) internamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze in parte rientrano nella tolleranza di Legge 4% ed in parte non rientrano in detta tolleranza;
- 2) diversa distribuzione degli spazi interni ottenuta mediante lo spostamento di tramezzature non portati con strutture in legno o simili;
- 3) realizzazione di tre nuovi servizi igienici, uno per piano di cui alcuni privi di finestra e non dotati di aerazione forzata;
- 4) realizzazione di piccolo soppalco interno in legno al piano terra;
- 5) apposizione di bombolone interrato gpl sulla resede a confine con l'unità limitrofa per il quale il sottoscritto Esperto non ha rintracciato titolo abilitativo;
- 6) trasformazione di alcuni locali, nei vari piani, in mini appartamenti costituiti da due locali, cucina camera e bagno.

Come sopra detto i mini appartamenti così come realizzati non possono essere regolarizzati in quanto non sono in linea con i dettami del Regolamento Urbanistico di Capannori, inoltre a livello impiantistico si vuole evidenziare che gli angoli cottura realizzati hanno elementi riscaldanti a gas gpl, viste le condizioni il sottoscritto Esperto ritiene che detti impianti non siano a norma con le vigenti Leggi in materia.

A livello prospettico non si sono evidenziate particolari difformità, con la sola eccezione dell'apposizione di una tettoia in ferro e plastica sulla porta di ingresso che affaccia sulla resede privata.

Si precisa nuovamente che non è stata eseguita la verifica plano-volumetrica dell'intero edificio, il suo posizionamento sul lotto di terreno e le distanze dai fabbricati limitrofi. (normativa di riferimento: Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni





Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e s.m.i.)

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

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

In particolare si vuole evidenziare che l'area dove è ubicato il fabbricato oggetto di pignoramento non è vincolata dal punto di vista paesaggistico-ambientale, ma è vincolata dalla presenza dell'asse ferroviario Lucca-Firenze.

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

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

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

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spese, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

A parere del sottoscritto Esperto il nuovo servizio igienico realizzato al piano terra non è sanabile in quanto non dotato di anti-bagno. Inoltre un disimpegno del piano primo presenta una larghezza libera che è in contrasto con i disposti della Legge 13/89.

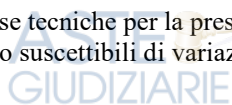
Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali per richiedere sanatoria edilizia, escluso spese vive, sanzioni ed accessori: €3.000,00

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

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

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





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'ultima planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, non è conforme allo stato dei luoghi, è presente una diversa distribuzione degli spazi interni, per maggiori dettagli vedasi il paragrafo "conformità edilizia".

La mappa catastale denominata "wegis" risulta coerente con lo stato dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali per nuovo accatastamento con esclusione delle spese vive ed accessori di Legge: €.1.000,00

Si precisa che gli importi sopra individuati non comprendono le spese per i diritti catastali spettanti all'Ufficio del Territorio necessari per presentare la pratica di aggiornamento, né le eventuali sanzioni se dovute.

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

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAPANNORI VIA DEL CASALINO 14, FRAZIONE TASSIGNANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAPANNORI via del Casalino 14, frazione Tassignano, della superficie commerciale di **255,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su casa di corte a schiera con altre similari, elevata su tre piani fuori terra compreso il terrestre, posta in Comune di Capannori (LU), frazione di Tassignano, via del Casalino n. 14.

Civile abitazione con ingresso indipendente composta come segue:

- piano terra: ingresso, vano scale, bagno, camera con angolo cottura e soppalco, disimpegno, soggiorno, w.c. e cucina;
- piano primo: vano scale, due disimpegni, tre bagni e numero tre camere dotate di angolo cottura;
- piano secondo: vano scale, disimpegno, numero tre bagni, numero tre camere dotate di angolo cottura.

Corredano il fabbricato resede esclusiva in aderenza alla abitazione posta sul lato sud e piccola presella di terreno a nord del fabbricato di circa catastali mq. 47, utilizzata come area di sosta per autoveicoli.

Si accede all'immobile, come desunto anche dall'atto di compravendita, a mezzo servitù di passaggio

che grava il terreno rappresentato dal mappale 158, 1446, 1449 e 1511 sub. 1 tutti del foglio 75 di Capannori, si precisa che di detta servitù non si è trovato riscontro presso i pubblici registri immobiliari, comunque nella visura storica al Catasto Terreni è riportato che il bene (abitazione) ha diritto di passo sui mappali 1446,1449 e 1511 sub. 1 del foglio 75.

Il mappale 158 catastalmente è un "passo" a partita 2.

L'abitazione confina nel complesso a nord con il mappale 158; ad ovest con il mappale 2627; ad est con il mappale 1511; ed a sud con il mappale 3145 tutti del foglio 75 di Capannori salvo se altri o meglio di fatto.

Il terreno confina nel complesso a nord con il mappale 2985; ad ovest con il mappale 1444; ad est e sud con il mappale 158, tutti del foglio 75 di Capannori salvo se altri o meglio di fatto.

Il sottoscritto Esperto vuole ben evidenziare che l'abitazione oggetto di stima del presente lotto si trova alla distanza di circa ml. 15 dall'esistente binario ferroviario più vicino, quanto detto poiché è già presente il progetto definitivo per il raddoppio della linea Pistoia – Lucca – Pisa S.R..

Dall'analisi delle tavole disponibili inerenti la tratta Pescia – Lucca, si vuole evidenziare che il terreno di cui al mappale 2984 del foglio 75 oggetto di pignoramento è previsto l'esproprio da parte delle R.F.I., quanto diverrà sede del raddoppio.

Relativamente alla abitazione si fa presente il binario ferroviario dopo l'intervento di raddoppio sarà ad una distanza ancora inferiore dalla abitazione, il progetto comunque parrebbe considerare l'apposizione di barriere di sicurezza e per schermare il rumore sul lato nord del fabbricato.

La viabilità di accesso alla corte a seguito dell'intervento sopra detto verrà modificata, in quanto quella attuale sarà oggetto di espropriazione, l'accesso alla corte avverrà da sud, per meglio individuare si rimanda all'allegato estratto dalla tavola "VIABILITA' INTERFERENTI VI00 - ELABORATI GENERALI Planimetria generale Capannori".

Si precisa che la nuova viabilità di progetto per accedere alla corte, così come vista sulla tavola sopra detta, parrebbe occupare un parte della resede esclusiva posta a sud del fabbricato per abitazione.

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 2469 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 11,5 vani, rendita 914,65 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL CASALINO IN TASSIGNANO n. SNC, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Il bene è correttamente intestato. Si fa presente come riportato in visura che il bene ha diritto di passo sui mappali 1446,1449 e 1511 sub. 1 del foglio 75. Il mappale 158 catastalmente è un passo a partita 2.
Dati catastali derivanti da variazione del 14/10/2016 Pratica n. LU0121653 in atti dal 14/10/2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC n. 54872.1/2016; precedente; variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 06/10/2008 Pratica n. LU0206343 in atti dal 06/10/2008 n. 13355.1/2008; costituzione del 16/09/2003 Pratica n. 193581 in atti dal 16/09/2003 n. 2187.1/2003. Ai fini della cronistoria catastale al Catasto Terreni si precisa che il mappale 2469 ente urbano di mq. 173 deriva dal mappale 2467 fabbricato rurale di mq. 173 giusto Tipo Mappale del 07/08/2003 Pratica n. 170514 in atti dal 07/08/2003 n. 6350.1/2003. Il mappale 2467 di mq. 173 deriva dall'originario mappale d'impianto 1459 di mq. 180 giusto frazionamento del 07/08/2003 Pratica n. 170514 in atti dal 07/08/2003 n. 6350.1/2003. Il mappale 1459 proviene dall'impianto meccanografico del 03/03/1975.
- foglio 75 particella 2984 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato, superficie 47, deduzione D2, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Il bene è correttamente intestato.

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che il mappale 2984 di mq. 47 deriva da mappale 1445 di mq. 62 giusto frazionamento del 10/01/2014 Pratica n. LU0001876 in atti dal 10/01/2014 presentato il 10/01/2014 n. 1876.1/2014. Il mappale 1445 di mq. 62 deriva dall'originario mappale 1445 di mq. 72 giusto frazionamento del 28/05/2010 Pratica n. LU0099485 in atti dal 28/05/2010 IST.95746/10 n. 5.1/1987. Il mappale 1445 di mq. 72 proviene dall'impianto meccanografico del 03/03/1975.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Estratto da Google Earth



Estratto da Google Earth

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Casa di corte per civile abitazione a schiera con altre similari, con ingresso indipendente composta come segue:

- piano terra: ingresso, vano scale, bagno, camera con angolo cottura e soppalco, disimpegno, soggiorno, w.c. e cucina;
- piano primo: vano scale, due disimpegni, tre bagni e numero tre camere dotate di angolo cottura;
- piano secondo: vano scale, disimpegno, numero tre bagni, numero tre camere dotate di angolo cottura.

Corredano il fabbricato resede esclusiva lastricata in cemento in aderenza alla abitazione posta sul lato sud e piccola presella di terreno parzialmente inghiaiata a nord del fabbricato di circa catastali mq. 47, utilizzata come area di sosta per autoveicoli.

L'unità presenta una superficie complessiva netta a pavimento di circa mq. 171 ed altezza interna che varia tra i ml. 3,10 e i ml. 3,01 circa al piano terra; altezza tra i ml. 3,38 ed i m. 2,61 circa al piano primo; altezza tra i ml. 2,75 ed i m. 2,09 circa al piano secondo.



Si accede all'immobile, come desunto anche dall'atto di compravendita, a mezzo servitù di passaggio che grava il terreno rappresentato dal mappale 158, 1446, 1449 e 1511 sub. 1 tutti del foglio 75 di Capannori, si precisa che di detta servitù non si è trovato riscontro presso i pubblici registri immobiliari, comunque nella visura storica al Catasto Terreni è riportato che il bene (abitazione) ha diritto di passo sui mappali 1446,1449 e 1511 sub. 1 del foglio 75.

Il mappale 158 catastalmente è un "passo" a partita 2.

Trattasi di fabbricato inserito in contesto di corte a schiera con altri similari posto in zona pianeggiante, a prevalente destinazione residenziale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze; il bene dista circa Km 2 dal centro di Capannori e circa Km 6 dal capoluogo di Provincia Lucca.

Considerando il generale stato di conservazione, il fabbricato per abitazione nella sua interezza si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, l'immobile comunque non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Internamente la casa si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, in particolare si vuole evidenziare che le nuove tramezzature realizzate non sono in muratura, ma pannelli di vario tipo di legno assemblato (vedasi documentazione fotografica interna), inoltre sono presenti fenomeni di umidità sulle pareti portanti esterne, oltre alla formazione di muffe in alcuni locali, dovute presumibilmente da una non adeguata areazione dei locali.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni:. in legno e vetro doppio corredati in parte da scuroli interni. Si precisa che le finestre del piano terra sono dotate di inferriate.

nella media

infissi interni:. legno tamburato.

al di sotto della media

manto di copertura:. manto di copertura con tegole di cotto della tipologia a capanna.

nella media

pareti esterne:. la facciata nord è intonacata e tinteggiate, mentre le pareti libere a sud ed est sono in pietra a vista.

al di sotto della media

pavimentazione esterna:. la resede esclusiva è lastricata in cemento; il terreno di corredo è parzialmente inghiaiato.

al di sotto della media

pavimentazione interna:. la pavimentazione interna parte è in mattonelle di gres-porcellanato, parte in mono-cottura, parte in cotto, parte in ceramica (alcuni bagni) e parte in laminato di legno.

mediocre

portone di ingresso:. la porta di ingresso posta sotto l'esistente callare è in legno priva di blindatura, mentre la porta che immette nella resede esclusiva è in legno e vetro.

al di sotto della media

rivestimento esterno:. la facciata nord è tinteggiata, mentre le altre due facciate libere est e sud sono in pietra a vista.

mediocre

rivestimento interno:. è presente in alcuni bagni rivestimento di ceramica, come anche è presente detto rivestimento nella cucina principale posta al piano terra.

mediocre

scale:. le scale sono composte da gradini di pietra di colore grigio.

nella media





Degli Impianti:

condizionamento: detto impianto è presente solamente nei locali posti al piano secondo, si precisa che non è stato possibile appurare se detto impianto fosse a funzionate ed a norma con le vigenti disposizioni di Legge.

elettrico: impianto elettrico parte sotto traccia e parte esterno, alla data del sopralluogo lo stesso era funzionante. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario.

fognatura: in zona è presente la fognatura comunale. Da quanto detto dall'esecutato e come riscontrato presso il permesso edilizio agli atti del Comune di Capannori l'immobile risulterebbe allacciato alla pubblica fognatura.

gas: l'unità risulta essere dotata di bombolone interrato per il gpl posto nella resede esclusiva, si fa presente come già segnalato che non è stato rintracciato titolo abilitativo per l'apposizione del sopra detto bombolone, pertanto non è stato possibile stabilire se lo stesso è a norma con le vigenti disposizioni di Legge.

idrico: visto che in zona non è presente il pubblico acquedotto, la fornitura idrica avviene tramite pozzo artesiano per il quale non è stata individuata la relativa denuncia presso il competente ufficio provinciale.

termico: l'impianto termico per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è unico, dotato di una sola caldaia a gas gpl, i radiatori di corredo sono in alluminio. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario.

Delle Strutture:

solai: solai interni e di copertura in travi travicelli e mezzane.

strutture verticali: vista l'epoca realizzativa del fabbricato si ritiene che la struttura portante verticale sia in muratura mista pietra e mattoni..

CONSISTENZA:



scarso ★★★★★★★★☆☆

mediocre

★★★★★★★☆☆★



★★★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★★★



al di sotto della media

★★★★★★★☆☆★



al di sotto della media

★★★★★★★☆☆★



al di sotto della media

★★★★★★★☆☆★



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Casa di corte per civile abitazione	255,00	x	100 %	=	255,00
Totale:	255,00				255,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al solo fine statistico e per informazione, ma non utilizzati ai fini della valutazione di cui sotto, vengono riportati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) del Comune di Capannori, inerenti al 2° semestre del 2024 zona periferica Pieve S.Paolo, Toringo, Parezzana, Carraia, S.Margherita, Tassignano, Paganico, Colognora ; Codice di zona: D1, Microzona Catastale: 4, tipologia prevalente: abitazioni civili.

Destinazione: Residenziale, nella tipologia "abitazioni di tipo economico", i quali riportano, per unità in "normali" condizioni, un valore minimo di € 900,00 ed un valore massimo di € 1.300,00 al mq. Lordo.

Inoltre in zona si sono individuati i seguenti comparabili:

- 1)- trascrizione n. 10231 del 2024 casa di corte elevata su tre piani fuori terra ubicata in Capannori frazione Tassignano, via della Chiesa n. 42 superficie commerciale stimata 158 mq., valore di compravendita complessivo € 140.000,00 , prezzo medio €/mq. 886,08;
- 2)- trascrizione n. 11134 del 2024 unità immobiliare in ambito di corte sita nel Comune di Capannori (LU), frazione Tassignano, Via della Chiesa n. 30, appartamento per civile abitazione elevato su tre piani fuori terra superficie commerciale stimata 254 mq., valore di compravendita complessivo € 290.000,00 , prezzo medio €/mq. 1.141,73;
- 3)- trascrizione n. 7074 del 2023 unità immobiliare in ambito di corte posta al solo piano terra sita nel Comune di Capannori (LU), frazione Tassignano superficie commerciale stimata 55 mq., valore di compravendita complessivo € 75.000,00 , prezzo medio €/mq. 1.309,10.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, considerati i valori unitari assunti presso colleghi, agenzia immobiliari, visti anche i comparabili rintracciati in zona, sopra detti, tenuto conto della loro dissomiglianza tra essi ed il bene pignorato, viste le attuali condizioni del mercato, apportando i giusti correttivi, ritiene che immobili delle stesse caratteristiche e condizioni di cui sopra, vengono offerti sul mercato, tenendo conto anche di quanto sopra rilevato e come pervenuto all'esecutato dal titolo di provenienza, tenuto conto di quanto sopra rilevato, con particolare riferimento ai lavori del raddoppio ferroviario della tratta Pistoia – Lucca – Viareggio – Pisa del quale è già presente il progetto definitivo, a prezzi che oscillano intorno a € 400,00 / € 600,00 al mq., detto prezzo unitario comprende l'incidenza della resede esclusiva e tiene di conto di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto.

Pertanto adottando un prezzo medio, si ottiene il seguente risultato:

valore al mq. di riferimento per la stima pari ad € 500,00 (Euro cinquecento/00).

€ 500,00 x 255 mq. = € 127.500,00.

arrotondato ad € 128.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo:

**128.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 128.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 128.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, sono stati presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche

costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

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

Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati dagli atti pubblici di immobili similari rapportati al bene oggetto di stima.

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	255,00	0,00	128.000,00	128.000,00
				128.000,00 €	128.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'esecutato risulta essere proprietario dei diritti dell'intera piena proprietà (1/1) sui beni oggetto di stima.

La trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 29/07/2022 n. 10218 di reg. part., riporta come quota pignorata i diritti dell'intera piena proprietà sui beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori foglio 75 mappale 2469 e Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 75 mappale 2984.

Relativamente al giudizio sulla comoda divisibilità, l'Esperto non ha nulla da relazionare, in quanto come sopra scritto è stata pignorata l'intera piena proprietà (1/1) come di spettanza all'esecutato

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

€. 4.000,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 124.000,00**



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:

€. 24.800,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 99.200,00





































data 08/04/2025



il tecnico incaricato
Geom. Fabio Dinelli

