TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

187/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNIPOL BANCA s.p.s.

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dott. Carmine Capozzi

CUSTODE:

Avv. Marco Giannini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/10/2020

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

Geom. ANDREA EVANGELISTI - Iscriz. n.2478

CF:VNGNDR94C07E715B
con studio in LUCCA (LU) Via Tonelli, 61
telefono: 0583418090
email: andrea@studioevangelisti.net

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: EVANGELISTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2beaa20f6c74fcca74bf767f0e0f8d8f

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 187/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Porzione di fabbricato di corte in corso di ristrutturazione, sito in Comune di Capannori via dei Gheghi s.n.c., frazione Segromigno in Piano, della superficie commerciale di (sel) **118,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]

Porzione estrema di fabbricato a schiera di corte elevata su due piani in corso di ristrutturazione, con cambio di destinazione da ripostiglio ad abitazione. Corredata da resede a Sud, marciapiede ad Est e più piccola resede a Nord-Ovest.

Si presenta allo stato grezzo, privo di tramezzi e vano scale scale previsti dal progetto di ristrutturazione, con termine di validità scaduto.

Al piano terreno è presente un ampio locale, un w.c. e una doccia; sul retro vi è un ulteriore vano accessorio attualmente con accesso esterno e privo del solaio del soffitto. Al primo piano, cui si accede con scala di legno, si trova un ampio locale con un apertura che conduce alla parte superiore del vano accessorio del piano terra che risulta privo del solaio di interpiano e parte di tetto.

Il tutto corredato con ogni annesso e connesso, adiacenza e pertinenza, servitù e comodo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, a corpo e non a misura.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 628 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 42 mq, rendita 169,19 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gheghi, piano: T-1, intestato a [redacted]
  Coerenze: A Nord con Mappale 624, ad Est con la fossa pubblica al margine della via pubblica Via dei Gheghi, a Sud con Mappale 773, ad Ovest con Mappale 627.
  L'area su cui sorge il fabbricato è identificata a Partita Speciale 1 - Ente Urbano- di mq. 150 esente da rendita, con diritto all'accesso num 624 e al pozzo num 773 del foglio 45.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**118,70 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 59.500,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 47.600,00**
Data della valutazione:	**22/10/2020**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: EVANGELISTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2beaa206c74fcca74b7f67f0e0f6d6f1

In corso di ristrutturazione, allo stato grezzo, privo di impiantistica e ogni tipo di rifinitura. I lavori realizzati riguardano il tetto del volume principale dell'abitazione, il rinforzo delle pareti e la demolizione di parte del tetto e del solaio dell'annesso. Al piano primo sono presenti tre travi non rappresentate sui disegni allegati ai titoli edilizi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Conservatoria dei RR.II. di Lucca Aggiornata a 05/08/2020

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ISCR. n. 2103 part. 1584 gen. del 02/12/2013 Ipoteca Volontaria, a favore di UNIPOL BANCA s.p.a. con sede in Bologna c.f.:03719580379, contro [redacted] debitore non datore di ipoteca [redacted] derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.
Importo ipoteca: €. 84000,00.
Importo capitale: €. 42000,00.
Durata ipoteca: 10 anni.

Grava su beni Catasto Fabbricati di Capannori al Fg. 45 Mapp. 628 e Catasto Terreni Fg.45 Mapp. 628.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRASCR. n. 8677 part. 12153 gen. del 25/07/2019 Verbale di Pignoramento Immobili, a favore di UNIPOL BANCA s.p.a. con sede in Bologna c.f.:03719580379, contro [redacted] da Atto Esecutivo o Cautelare.

Grava su beni Catasto Fabbricati di Capannori al Fg. 45 Mapp. 628 e Catasto Terreni Fg.45 Mapp. 628.

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**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: EVANGELISTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2beaa206c74fcca74b7f67f0e0f6d6f1

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il sig. [redacted] risulta in regime coniugale di [redacted] dei beni come da certificato di estratto dagli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Pompei.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted]

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio [redacted] di Lucca in data 12/08/2009 rep. 96508/20400 trascritto a Lucca in data 11/09/2009 al n. 29701 di formalità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato risulta edificato nella suan consistenza originaria in data antecedente il 1 sett. 1967 come dimostrato dalla sua rappresentazione sulle mappe d'impianto del Catasto Terreni risalenti al triennio 1939-41.

Successivamente modificato in base ai seguenti titoli edilizi:

D.I.A. **N. D09/0799**, intestata a [redacted] successivamente volturata a [redacted] per lavori di Ristrutturazione con cambio di destinazione da ripostiglio a civile abitazione, presentata il 11/08/2009 con il n. 54599 di protocollo.
Il termine della D.I.A. per l'esecuzione dei lavori è scaduto e i lavori non risultano terminati.

Concessione Edilizia in Sanatoria L.47/85 **N. C.E.S. 4260**, intestata a [redacted] per lavori di Ristrutturazione, uso residenziale in assenza di titolo, presentata il 25/09/1986 con il n. 4260 di protocollo, rilasciata il 16/04/1998 con il n. 4260 di protocollo

D.I.A. **N. D10/0187**, intestata a [redacted] per lavori di Posa in opera di stazione sollevamento per fognature luride, presentata il 03/06/2010 con il n. 37135 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta in corso di ristrutturazione, allo stato grezzo, privo di impiantistica e ogni tipo di rifinitura. I lavori realizzati riguardano il tetto del volume principale dell'abitazione, il rinforzo delle pareti e la demolizione di parte del tetto e del solaio dell'annesso. Al piano primo sono presenti tre travi non rappresentate sui disegni allegati ai titoli edilizi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria depositata agli atti catastali non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto il fabbricato è in corso di ristrutturazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: EVANGELISTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2beaa206c74fcca74b7f67f0e0f6d6f

Le difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento della planimetria catastale a fine lavori.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Il termine previsto dalla norma per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione del fabbricato è scaduto.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Vi è corrispondenza tra la titolarità e gli atti.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

All'interno del fabbricato non è presente alcun impianto. Non è stato ispezionato l'impianto fognario.

BENI IN CAPANNORI VIA DEI GHEGHI S.N.C., FRAZIONE SEGROMIGNO IN PIANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di fabbricato di corte in corso di ristrutturazione, sito in Comune di Capannori via dei Gheghi s.n.c., frazione Segromigno in Piano, della superficie commerciale di (sel) **118,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]

Porzione estrema di fabbricato a schiera di corte elevata su due piani in corso di ristrutturazione, con cambio di destinazione da ripostiglio ad abitazione. Corredata da resede a Sud, marciapiede ad Est e più piccola resede a Nord-Ovest.

Si presenta allo stato grezzo, privo di tramezzi e vano scale scale previsti dal progetto di ristrutturazione, con termine di validità scaduto.

Al piano terreno è presente un ampio locale, un w.c. e una doccia; sul retro vi è un ulteriore vano accessorio attualmente con accesso esterno e privo del solaio del soffitto. Al primo piano, cui si accede con scala di legno, si trova un ampio locale con un apertura che conduce alla parte superiore del vano accessorio del piano terra che risulta privo del solaio di interpiano e parte di tetto.

Il tutto corredato con ogni annesso e connesso, adiacenza e pertinenza, servitù e comodo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, a corpo e non a misura.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 628 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 42 mq, rendita 169,19 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gheghi, piano: T-1, intestato a [redacted]
  Coerenze: A Nord con Mappale 624, ad Est con la fossa pubblica al margine della via pubblica Via dei Gheghi, a Sud con Mappale 773, ad Ovest con Mappale 627.
  L'area su cui sorge il fabbricato è identificata a Partita Spesciale 1 - Ente Urbano- di mq. 150 esente da rendita, con diritto all'accesso num 624 e al pozzo num 773 del foglio 45.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: EVANGELISTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2beaa206c74fcca74b7f67f0e0f6d6f

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: EVANGELISTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2beaa20f6c74fcca74b7f67f0e0f8d8f

Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Utile P.T.	54,50	x	100 %	=	54,50
Superficie Utile P.1	54,50	x	100 %	=	54,50
Resede	97,00	x	10 %	=	9,70
Totale:	**206,00**				**118,70**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/12/2018

Fonte di informazione: Atto di Compravendita ai rogiti [redacted] di Lucca sottoscritto in data 21/12/2018 rep. 67962 racc. 19897 trascritto a Lucca al n° 57 di reg. part. e al n° di reg. gen 76 in data 02/01/2019

Descrizione: Fabbricato per civile abitazione a schiera con altri simili

Indirizzo: Capannori (LU), frazione Segromigno in Piano, via dei Bugni n. 17

Superfici principali e secondarie: 169

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 355,03 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/08/2019

Fonte di informazione: Atto di Compravendita ai rogiti Notaio [redacted] di Lucca sottoscritto in data 06/08/2019 rep. 68558 racc. 20414 trascritto a Lucca al n° 13498 di reg. part. e al n° di reg. gen 9639 in data 08/08/2019.

Descrizione: Fabbricato per civile abitazione elevato su tre piani fuori terra compreso il terrestre, a schiera con altri.

Indirizzo: Comune di Capannori (LU), frazione Segromigno in Monte, via dei Gheghi n. 97

Superfici principali e secondarie: 210

Superfici accessorie: 66

Prezzo: 245.000,00 pari a 887,68 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimnento di stima adottato è quello del "Valore di Trasformazione". Si tratta in sintesi di determinare il valore attuale dell'immobile detraendo dal volore finale (a lavori ultimati) il costo delle opere necessarie alla completa realizzazione. Non sono stati considerati i flussi di cassa perchè si è ragionevolmente ipotizzato che le opere possano esseere concluse nell'arco di un solo anno e per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: EVANGELISTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2beaa206c74fcca74b7f67f0e0f6d6f

tanto gli interessi passivi risultano irrilevanti.

Mediante il metodo di stima MCA è stato determinato il più probanile valore di mercato dell'immobile come se fosse ultimato. Dai calcoli estimativi relativi agli aggiustamenti derivanti dalle diverse caratteristiche qualitative e quantitative degli immobili presi in cosiderazione come comparabili rispetto al soggetto di stima si è concluso che tale valore assommi a €.134.000,00.

Da questo valore devono essere detratti i costi necessari alla fine dei lavori, quantificati come in appresso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **134.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi di Ristrutturazione	-60.000,00
Onorari Professionali	-6.500,00
Oneri per Sicurezza	-2.000,00
Tornaconto del Promotore o Imprevisti	-6.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 59.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 59.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Capannori, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Capannori, ed inoltre: Compravendite realmente effettuate. Prezziario DEI.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	118,70	0,00	59.500,00	59.500,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: EVANGELISTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2beaa206c74fcca74b7f67f0e0f6d6f

	59.500,00 €	**59.500,00 €**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.500,00**

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: **€. 11.900,00**

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: **€. 47.600,00**

data 22/10/2020

il tecnico incaricato
Geom. ANDREA EVANGELISTI - Iscriz. n.2478

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: EVANGELISTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2beaa206c74fcca74b7767f0e0f6d6f