

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2023

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a LUCCA Via Teresa Bandettini 354, frazione San Concordio in Contrada, della superficie commerciale di **78,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo fuori terra di un fabbricato condominiale di maggior mole. E' composto al piano secondo da ingresso-soggiorno-cucina con piccola terrazza, una camera, una cameretta ed un bagno; al piano terzo, sottotetto, da vani aventi destinazione edilizia a soffitta ma attualmente trasformati senza titolo edilizio in una piccola unità abitativa costituita da ingresso-soggiorno, cucina, servizio igienico, disimpegno, una camera e ripostiglio. E' corredato dai corrispondenti e proporzionali diritti di comproprietà condominiale sulle parti e sugli spazi comuni dell'edificio e del complesso immobiliare di cui è porzione, con particolare riferimento, senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità a ingresso, vano scale, ascensore e percorsi pedonali e carrabili area a parcheggio e resede.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° - 3°, ha un'altezza interna di P.2° ml. 2,70 - P.3°. Identificazione catastale:

- foglio 159 particella 303 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 9, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: Via Teresa Bandettini, piano: T.2.3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 2.04.1998 Diversa distribuzione degli spazi interni (n.A00947.1/1998) e precedente variazione del 13.06.1987 Fusione ed altre variazioni (n.8767/1987).

Coerenze: Confini: area su via vicinale, area su resede comune, beni Marchi, beni Giorgi salvo se altri.

La particella 304 sub. 5 del foglio 159 che rappresentava la resede comune è stata soppressa.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.680,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.000,00

Data della valutazione:

11/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4 , stipulato il 01/02/2022, con scadenza il 31/01/2026, registrato il 02/03/2022 a Lucca ai nn. 850 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6.000,00.

Il contratto di locazione non riporta la data di stipula e pertanto sulla presente è stata indicata la data di decorrenza del medesimo così come sul modello RLI presentato per la registrazione.

Viene evidenziato che, l'unità al piano terzo sottotetto, è occupata senza titolo da un cittadino extracomunitario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come meglio riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta, in data 22 marzo 2023, dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/04/2013 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 560 di repertorio, iscritta il 24/05/2013 a Lucca ai nn. 7103/887, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca.

Importo ipoteca: 35.000,00.

Importo capitale: 35.000,00.

La formalità è riferita solamente a Colombini Catia n. Lucca 23.07.1967 per i diritti di 1/2 in piena proprietà.

ipoteca **legale**, stipulata il 16/12/2016 a firma di Equitalia Servizi di Riscossione S.P.A. ai nn. 632/6216 di repertorio, iscritta il 21/12/2016 a Lucca ai nn. 19039/2796, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Amministrativo.

Importo ipoteca: 160.104,66.

Importo capitale: 160.104,66.

La formalità è riferita solamente a Colombini Catia n. Lucca 23.07.1967 per i diritti di 1/2 in piena

proprietà.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/12/2022 a firma di Notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozzano (LU) ai nn. 18766 di repertorio, iscritta il 27/12/2022 a Lucca ai nn. 23659/3494, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di rinnovazione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di un mutuo iscritta il 08.01.2003 al n. 391/59 a favore di Cassa di Risparmio di Lucca S.P.A. con sede a Lucca..

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

La formalità è riferita solamente a Colombini Catia n. Lucca 23.07.1967 per i diritti di 1/2 in piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca ai nn. 611 di repertorio, trascritta il 07/03/2023 a Lucca ai nn. 3911/2884, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario

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:

Il fabbricato non è dotato di regolamento condominiale, né di millesimi condominiali né di amministratore di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di successione di Bianchi Maria Rosa n. Lucca 12.10.1941 ed ivi deceduta il 6.12.2011 (dal 06/12/2011), registrato il 26/04/2012 a Lucca ai nn. 789 volume 9990, trascritto il 18/05/2012 a Lucca ai nn. 6905/5101

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di successione di Bianchi Maria Rosa n. Lucca 12.10.1941 ed ivi deceduta il 6.12.2011 (dal 06/12/2011), registrato il 26/04/2012 a Lucca ai nn. 789 volume 9990, trascritto il 18/05/2012 a Lucca ai nn. 6905/5101

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **69/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione interna con modifiche di prospetto, presentata il 14/03/1987 con il n. 215 di protocollo, rilasciata il 24/02/1988 con il n. 69 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. **562/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione interna e modifiche prospettiche, presentata il 26/05/1990 con il n. 328 di protocollo, rilasciata il 24/12/1990 con il n. 562 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Sanatoria edilizia ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e della L. 23.12.1994 n. 724 N. **1316/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due unità residenziali a seguito di lavori in difformità dalla C.E. n. 69/1988 e n. 562/1990 relative al fabbricato abitativo., presentata il 01/03/1995 con il n. 8637 P.G. di protocollo, rilasciata il 21/12/2006 con il n. 1316 di protocollo, agibilità del 21/12/2006 con il n. 1316 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Permesso di abitabilità rilascio ai sensi dell'art. 35 della L. 47/1985.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 19 del 15.03.2012,

Piano Operativo adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 103 del 26.10.2021, l'immobile ricade in zona A4 - agglomerati di matrice storica - edificato di impianto storico - edilizia di base - art.26

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Precisazioni sulla perizia

Il C.T.U. fa presente di non aver effettuato le seguenti verifiche: - indagini geologiche o geotecniche e sulla eventuale presenza nel terreno di sostanze tossiche o nocive; - indagini sulla presenza di materiali contenenti fibre di amianto (eternit); - verifiche specifiche in ordine al rispetto della normativa anti sismica, acustica, sul contenimento energetico e sugli scarichi in atmosfera; - verifiche specifiche in ordine alla conformità dell'impianto di smaltimento liquami; - misurazione del lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti; - verifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o presentati.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità abitativa posta al piano secondo ha una pertinenza costituita da una soffitta con un servizio igienico posta al piano terzo sottotetto. Nella soffitta è stata ricavata, senza alcun titolo edilizio, una unità abitativa . (normativa di riferimento: Regolamento Urbanistico e Piano Operativo)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rinconduzione in pristino della soffitta secondo l'elaborato grafico allegato alla C.E.S. n. 1316/2006, con eliminazione dei divisori interni e degli impianti relativi alla cucina.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimessa in pristino della soffitta sottotetto con eliminazione del divisorio interno tra la cucina e l'ingresso-soggiorno ed eliminazione degli impianti della cucina.: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 15

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LUCCA VIA TERESA BANDETTINI 354, FRAZIONE SAN CONCORDIO IN
CONTRADA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LUCCA Via Teresa Bandettini 354, frazione San Concordio in Contrada, della superficie commerciale di **78,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo fuori terra di un fabbricato condominiale di maggior mole. E' composto al piano secondo da ingresso-soggiorno-cucina con piccola terrazza, una camera, una cameretta ed un bagno; al piano terzo, sottotetto, da vani aventi destinazione edilizia a soffitta ma attualmente trasformati senza titolo edilizio in una piccola unità abitativa costituita da ingresso-soggiorno, cucina, servizio igienico, disimpegno, una camera e ripostiglio. E' corredato dai corrispondenti e proporzionali diritti di comproprietà condominiale sulle parti e sugli spazi comuni dell'edificio e del complesso immobiliare di cui è porzione, con particolare riferimento, senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità a ingresso, vano scale, ascensore e percorsi pedonali e carrabili area a parcheggio e resede.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° - 3°, ha un'altezza interna di P.2° ml. 2,70 - P.3° .Identificazione catastale:

- foglio 159 particella 303 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 9, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: Via Teresa Bandettini, piano: T.2.3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 2.04.1998 Diversa distribuzione degli spazi interni (n.A00947.1/1998) e precedente variazione del 13.06.1987 Fusione ed altre variazioni (n.8767/1987).

Coerenze: Confini: area su via vicinale, area su resede comune, beni Marchi, beni Giorgi salvo se altri.

La particella 304 sub. 5 del foglio 159 che rappresentava la resede comune è stata soppressa.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1990.



vista lato sud



vista dei fabbricati a schiera



vista area corte



vista ingresso alla corte



vista area a parcheggio comune



vista lato nord

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo fuori terra di un fabbricato condominiale di maggior mole. E' composto al piano secondo da ingresso-soggiorno-cucina con piccola terrazza, una camera, una cameretta ed un bagno; al piano terzo, sottotetto, da vani aventi destinazione edilizia a soffitta ma attualmente trasformati senza titolo edilizio in una piccola unità abitativa costituita da ingresso-soggiorno, cucina, servizio igienico, disimpegno, una camera e ripostiglio. Corredato da loggia e scale comuni e da resede comune con le altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato.

L'appartamento al piano secondo ha pavimenti e rivestimenti in piastrella di grès ceramicato, intonaci di tipo civile, le porte interne sono di legno tamburato mentre le finestre e porta-finestra sono di alluminio anodizzato e vetro. Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidé e vasca. L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è a gas metano con caldaia murale posta nel ripostiglio sottotetto ed i radiatori sono in alluminio.

L'unità posta al piano terzo sottotetto, cui si accede dalla scala comune, ha pavimenti e rivestimenti in piastrella di grès ceramicato, intonaci di tipo civile, le porte interne sono di legno tamburato mentre le finestre sono di alluminio anodizzato e vetro. Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidé e doccia.

L'appartamento è allacciato alla rete del gas, rete elettrica e rete idrica mentre lo smaltimento liquami avviene mediante fosse settiche tricamerale e pozzo che viene annualmente svuotato dai condomini, essendo a servizio delle unità che costituiscono il fabbricato.



CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano secondo	60,00	x	100 %	=	60,00
Soffitta piano terzo	63,00	x	30 %	=	18,90

Totale:	123,00	78,90
----------------	---------------	--------------



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
Ufficio Tecnico Espropriazioni di L.P.A.C.

ELABORATO PLANIMETRICO

ALLENCO DEI SUBALTERNI ASSIGNATI

Numero	Sub	INDICAZIONE SUBALTERNI	Area (mq)	RESDUO
365	4	Sub. 4	123,00	
366	5	Sub. 5	78,90	
367	6	Sub. 6		
368	5	Sub. 5		
369	1-1-3	Subalterni		

Elaborato da: *[Signature]* 21/07/2023

Verificato da: *[Signature]* 21/07/2023

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
Ufficio Tecnico Espropriazioni di L.P.A.C.

ELABORATO PLANIMETRICO

IMPOSTAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSIGNATI

Elaborato da: *[Signature]* 21/07/2023

Verificato da: *[Signature]* 21/07/2023



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,90 x 1.200,00 = **94.680,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 94.680,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 94.680,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione, stante che l'immobile è locato con regolare contratto di affitto, è stato tenuto conto del valore della locazione che risulta congruo rispetto agli attuali valori di mercato e pertanto non è stata effettuata alcun aggiustamento di valore riferito a detto motivo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Lucca, agenzie: Lucca, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)

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	78,90	0,00	94.680,00	94.680,00
				94.680,00 €	94.680,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 92.680,00****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: **€. 18.536,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**Riduzione per arrotondamento: **€. 144,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.000,00**

data 11/04/2024

il tecnico incaricato
Geom. Giorgio Masi