



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 220/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/07/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Ernesto Cesaretti**

CF: CSRRST61H25B648K

con studio in CAPANNORI (LU) Via della Madonnina 44

telefono: 0583429048

email: [tonelli.cesaretti@gmail.com](mailto:tonelli.cesaretti@gmail.com)

PEC: [ernesto.cesaretti@geopec.it](mailto:ernesto.cesaretti@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 220/2018

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a LUCCA Via per Camaione - Trav. II 116, frazione Monte San Quirico, della superficie commerciale di **265,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**ABITAZIONE : FOGLIO 91 MAPPALE N. 143 SUB. 14** AMPIO VANO AD USO DI SALA/SOGGIORNO COLLEGATO CON L'APPARTAMENTO DISTINTO DAL MAPPALE N. 143 SUB. 5, POSTO AL PIANO PRIMO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO COMPOSTO DA PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI.

**ABITAZIONE : FOGLIO 91 MAPPALE N. 143 SUB. 5** APPARMENTO PER CIVILE ABITAZIONE DISPOSTO SU DUE PIANI FUORI TERRA , AL PIANO TERRA IN PARTE SEMINTERRATO È COMPOSTO DA RIPOSTIGLI , BAGNO E VANO SCALE PER ACCEDERE AL PIANO PRIMO COMPOSTO DA AMPIA LOCALE AD USO CUCINA, ALTRO AMPIO LOCALE AD USO DI INGRESSO-SOGGIORNO , DISIMPEGNO NOTTE, DUE CAMERE MATRIMONIALI , DUE BAGNI E PORTICATO SUL LATO OVEST A CUI SI ACCEDE DAL CORTILE COMUNE MEDIANTE SCALA ESTERNA.

**GARAGE : FOGLIO 91 MAPPALE N. 143 SUB. 8** LOCALE AD USO DI GARAGE E RIMESSA ELEVATO AD UN SOLO PIANO FUORI TERRA E COMPOSTO DI UN UNICO VANO A CUI SI ACCEDE DAL CORTILE COMUNE.

**TUTTI GLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI HANNO LA COMUNANZA SULLA RESEDE COMUNE DISTINTA NEL FOGLIO DI MAPPA N. 91 DAL MAPPALE N. 143 SUB. 9**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. TERRA E PRIMO, ha un'altezza interna di 4. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 143 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: Via per Camaione n. 116 - , piano: Piano Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Detto bene confina con beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dal mappale 143 sub. 5 , mappale n. 143 sub. 12, area su cortile comune resede mappale 143 sub. 9, salvo se altri o meglio di fatto
- foglio 91 particella 143 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 8 vani, rendita 388,38 Euro, indirizzo catastale: Via per Camaione n. 116, piano: S1 -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Detto bene confina con beni rappresentati nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 143 sub.14, mappale 143 sub. 12 , mappale 143 sub. 13 area su corte comune distinta dal mappale 143 sub. 9 , salvo se altri o meglio di fatto.
- foglio 91 particella 143 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 25 mq, rendita 68,43 Euro, indirizzo catastale: Via per Camaione n. 116 , piano: Piano Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Detto ben confina con beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 143 sub. 7 area comune resede distinta dal mappale n. 143 sub. 9, mappale n. 1557 , salvo se altri e/o meglio di fatto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2013.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	265,50 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:	€ 264.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 264.000,00
Data della valutazione:	30/07/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 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**, stipulata il 05/01/2005 a firma di Notaio NANNINI Luca di Lucca ai nn. 53483 di repertorio, iscritta il 12/01/2005 a Lucca ai nn. 148 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI PRESTITO.

Importo ipoteca: 416.000.

Importo capitale: 260000.

Durata ipoteca: 19 ANNI.

La formalità è riferita solamente a Bene distinto nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 143 sub. 5

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/06/2007 a firma di Notaio PIVA Giampiero di Lucca ai nn. 55936 di repertorio, iscritta il 05/07/2007 a Lucca ai nn. 3775 Reg. Part. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 270.000.

Importo capitale: 135.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Bene distinto nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 143 sub. 5

ipoteca **legale**, stipulata il 05/10/2017 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione ai nn. 838/6217 rep. di repertorio, iscritta il 06/10/2017 a Lucca ai nn. 2354 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE ( Ruolo e Avviso Addebito Esecutivo ).

Importo ipoteca: 115.912,08.

Importo capitale: 57.956,04.

La formalità è riferita solamente a Beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dai mappali n. 1345 , malle n. 143 sub. 14 , mappale n. 143 sub. 8 , mappale n. 143 sub. 5 e nel foglio di mappa n. 64 dal mappale n. 21

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/12/2017 a firma di TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. 2173/2017 Rep. di repertorio, iscritta il 09/01/2018 a Lucca ai nn. 34 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 130.000.

Importo capitale: 104.000.

La formalità è riferita solamente a Beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 143 sub. 5, mappale n. 143 sub. 8, mappale n. 143 sub. 14 , mappale n. 1345, nel foglio di mappa n. 64 dal mappale n. 21, nel foglio di mapa n. 92 dai mappali n. 594, mappale n. 595, mappale n. 596, mappale n. 597..

I beni distinti nel foglio di mappa n. 92 dai mappali n. 594, mappale n. 595, mappale n. 596, mappale n. 597 non sono più di proprietà del sig. MORICONI CLAUDIO in quanto sono stati oggetto di esproprio da parte della Provincia di Lucca con atto del 27.05.2022 rep. n. 498 Trascritto a Lucca in data 27.06.2022 al n. 8421 del reg. part.

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

pignoramento, stipulata il 26/07/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Trib. Lucca ai nn. 3532/2018 Rep. di repertorio, trascritta il 05/10/2018 a Lucca ai nn. 10675 Reg. Part. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a Beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 143 sub. 5, mappale n. 143 sub. 8, mappale n. 143 sub. 14 , mappale n. 1345, nel foglio di mappa n. 64 dal mappale n. 21, nel foglio di mapa n. 92 dai mappali n. 594, mappale n. 595, mappale n. 596, mappale n. 597..

I beni distinti nel foglio di mappa n. 92 dai mappali n. 594, mappale n. 595, mappale n. 596, mappale n. 597 non sono più di proprietà del sig. MORICONI CLAUDIO in quanto sono stati oggetto di esproprio da parte della Provincia di Lucca con atto del 27.05.2022 rep. n. 498 Trascritto a Lucca in data 27.06.2022 al n. 8421 del reg. part.

pignoramento, stipulata il 22/07/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca ai nn. 3936 Rep. di repertorio, trascritta il 17/09/2019 a Lucca ai nn. 10557 Reg.Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO.

La formalità è riferita solamente a beni rappresentati nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 143 sub. 5

#### 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 10/04/1995), con atto stipulato il 10/04/1995 a firma di Notaio LOSITO Giuseppe di Lucca ai nn. 50030 Rep. di repertorio, trascritto il 11/04/1995 a Lucca ai nn. 3513 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Bene distinto nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 143 sub. 5

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Assegnazione di Quota con atto di Divisione (dal 29/01/2014), con atto stipulato il 29/01/2014 a firma di Notaio De Stefano Francesco di Lucca ai nn. 35182 Rep. di repertorio, trascritto il 03/02/2014 a Lucca ai nn. 1070 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 143 sub. 14 e mappale n. 143 sub. 8

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 Nuda Proprietà, in forza di Atto di Compravendita (dal 11/01/2002 fino al 01/04/2011), con atto stipulato il 11/01/2002 a firma di Notaio LOSITO Giuseppe di Lucca ai nn. 62791 Rep. di repertorio, trascritto il 18/01/2002 a Lucca ai nn. 551 Reg. Part.. Il titolo è riferito solamente a Beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dai mappale n. 143 sub. 14 e mappale n. 143 sub. 8.

Il sig. Moriconi Celso era rimasto usufruttuario generale cedendo la nuda proprietà alla IMMOBILIARE CIVITALI S.R.L.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 Piena Proprietà, in forza di Riunione di Usufrutto (dal 01/04/2011 fino al 05/03/2013), con atto stipulato il 01/04/2011 a firma di Riunione di Usufrutto alla Nuda Proprietà.

Il titolo è riferito solamente a Beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dai mappale n. 143 sub. 14 e mappale n. 143 sub. 8.

In data 01.04.2011 è deceuto il sig. Moriconi Celso e pertanto il disitto di Usufrutto si è riunito al diritto della nuda proprietà alla IMMOBILIARE CIVITALI S.R.L.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/8, in forza di Atto di Acquisto (dal 05/03/2013 fino al 29/01/2014), con atto stipulato il 05/03/2013 a firma di Notaio Piva Giampiero di Lucca ai nn. 62439 Rep. di repertorio, trascritto il 07/03/2013 a Lucca ai nn. 2336 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dai mappale n. 143 sub. 14 e mappale n. 143 sub. 8

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Atto di Acquisto (dal 05/03/2013 fino al 29/01/2014), con atto stipulato il 05/03/2013 a firma di Notaio Piva Giampiero di Lucca ai nn. 62439 Rep. di repertorio, trascritto il 07/03/2013 a Lucca ai nn. 2336 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dai mappale n. 143 sub. 14 e mappale n. 143 sub. 8

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di Acquisto (dal 05/03/2013 fino al 29/01/2014), con atto stipulato il 05/03/2013 a firma di Notaio Piva Giampiero di Lucca ai nn. 62439 Rep. di repertorio, trascritto il 07/03/2013 a Lucca ai nn. 2336 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dai mappale n. 143 sub. 14 e mappale n. 143 sub. 8

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**N. ANTERIORE 1942**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Concessione Edilizia in Sanatoria ( Condono Edilizio ai sensi L. 47/85 ) **N. Cond. Edilizio n. 2611/96**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Difficoltà edilizie, presentata il 30/09/1986 con il n. 42262 prot. generale di protocollo, rilasciata il 13/11/1996 con il n. 2611 di protocollo

S.C.I.A. Segnalazione Certificata Inizio Attività **N. 697/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione Interna di un fabbricato per civile abitazione, presentata il 24/06/2013 con il n. N. 697 prot. Interno e n. 49616 Prot. Generale di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PIANO OPERATIVO COMUNALE adottato, in forza di delibera Comune di Lucca n. 103 del 26.10.2021, l'immobile ricade in zona INSEDIAMENTI DI VALORE STORICO DOCUMENTALE - Ville ( Nv ). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 61 Scheda Ville , Opifici e Grande Strutture Codice della Villa n. 119

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono stati rappresentati bene nel pignoramento in quanto catastalmente risultano due unità immobiliari ma di fatto il mappale 143 sub. 5 ed il mappale 143 sub. 14 sono un unico appartamento .

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: risulta unica unità abitativa  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Nuova Planimetria Catastale: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LUCCA VIA PER CAMAIORE - TRAV. II 116, FRAZIONE MONTE SAN QUIRICO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LUCCA Via per Camaiore - Trav. II 116, frazione Monte San Quirico, della superficie commerciale di **265,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**ABITAZIONE : FOGLIO 91 MAPPALE N. 143 SUB. 14** AMPIO VANO AD USO DI SALA/SOGGIORNO COLLEGATO CON L'APPARTAMENTO DISTINTO DAL MAPPALE N. 143 SUB. 5, POSTO AL PIANO PRIMO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO COMPOSTO DA PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI.

**ABITAZIONE : FOGLIO 91 MAPPALE N. 143 SUB. 5** APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE DISPOSTO SU DUE PIANI FUORI TERRA , AL PIANO TERRA IN PARTE SEMINTERRATO È COMPOSTO DA RIPOSTIGLI , BAGNO E VANO SCALE PER ACCEDERE AL PIANO PRIMO COMPOSTO DA AMPIA LOCALE AD USO CUCINA, ALTRO AMPIO LOCALE AD USO DI INGRESSO-SOGGIORNO , DISIMPEGNO NOTTE, DUE CAMERE MATRIMONIALI , DUE BAGNI E PORTICATO SUL LATO OVEST A CUI SI ACCEDE DAL CORTILE COMUNE MEDIANTE SCALA ESTERNA.

**GARAGE : FOGLIO 91 MAPPALE N. 143 SUB. 8** LOCALE AD USO DI GARAGE E RIMESSA ELEVATO AD UN SOLO PIANO FUORI TERRA E COMPOSTO DI UN UNICO VANO A CUI SI ACCEDE DAL CORTILE COMUNE.

**TUTTI GLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI HANNO LA COMUNANZA SULLA RESEDE COMUNE DISTINTA NEL FOGLIO DI MAPPA N. 91 DAL MAPPALE N. 143 SUB. 9**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. TERRA E PRIMO, ha un'altezza interna di 4. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 143 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: Via per Camaiore n. 116 - , piano: Piano Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Detto bene confina con beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dal mappale 143 sub. 5 , mappale n. 143 sub. 12, area su cortile comune resede mappale 143 sub. 9, salvo se altri o meglio di fatto
- foglio 91 particella 143 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 8 vani, rendita 388,38 Euro, indirizzo catastale: Via per Camaiore n. 116, piano: S1 -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Detto bene confina con beni rappresentati nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 143 sub.14, mappale 143 sub. 12 , mappale 143 sub. 13 area su corte comune distinta dal mappale 143 sub. 9 , salvo se altri o meglio di fatto.
- foglio 91 particella 143 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 25 mq, rendita 68,43 Euro, indirizzo catastale: Via per Camaiore n. 116 , piano: Piano Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Detto ben confina con beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 143 sub. 7 area comune resede distinta dal mappale n. 143 sub. 9, mappale n. 1557 , salvo se altri e/o meglio di fatto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lucca). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Città di Lucca.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3 Km.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 500 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**ABITAZIONE : FOGLIO 91 MAPPALE N. 143 SUB. 14 AMPIO VANO AD USO DI SALA/SOGGIORNO COLLEGATO CON L'APPARTAMENTO DISTINTO DAL MAPPALE N. 143 SUB. 5, POSTO AL PIANO PRIMO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO COMPOSTO DA PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI.**

**ABITAZIONE : FOGLIO 91 MAPPALE N. 143 SUB. 5 APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE POSTO DISPOSTO SU DUE PIANI FUORI TERRA , AL PIANO TERRA IN PARTE SEMINTERRATO È COMPOSTO DA STUDIO , SOGGIORNO , LOCALE FONDO E SCALE PER ACCEDERE AL PIANO PRIMO COMPOSTO DA AMPIA LOCALE AD USO CUCINA, ALTRO AMPIO LOCALE AD USO DI SOGGIORNO , DISIMPEGNO NOTTE, DUE CAMERE MATRIMONIALI , DUE BAGNI E PORTICATO SUL LATO OVEST A CUI SI ACCEDE DAL CORTILE COMUNE MEDIANTE SCALA ESTERNA.**

**GARAGE : FOGLIO 91 MAPPALE N. 143 SUB. 8 LOCALE AD USO DI GARAGE E RIMESSA ELEVATO AD UN SOLO PIANO FUORI TERRA E COMPOSTO DI UN UNICO VANO A CUI SI ACCEDE DAL CORTILE COMUNE.**

**TUTTI GLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI HANNO LA COMUNANZA SULLA RESEDE COMUNE DISTINTA NEL FOGLIO DI MAPPA N. 91 DAL MAPPALE N. 143 SUB. 9**

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* finestre e portefinestre realizzati in legno nella media 

*infissi interni:* paraventi realizzati in legno massello nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in in parte in monocottura in parte cotto, in parte parquet nella media 

*pavimentazione esterna:* realizzata in Marciapiedi in pietra nella media 

Degli Impianti:

*elettrico:* in parte sfilabile ed in parte sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: al momento della costruzione - nella media 

*idrico:* acquedotto , la rete di distribuzione è realizzata in rete pubblica nella media 

*gas:* Caldaia a Gas con alimentazione a metano. Non tutte le stanze sono provviste di riscaldamento - manca nel salone nella media 

Delle Strutture:

*solai:* Travi di legno e travicelli nella media 

*strutture verticali:* costruite in Mattoni e Pietra nella media 

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
Cantine al Piano Terra	52,00	x	50 %	=	26,00
Appartamento Piano Primo	220,00	x	100 %	=	220,00
Porticato Piano Primo	48,00	x	25 %	=	12,00
Garage	30,00	x	25 %	=	7,50
<b>Totale:</b>	<b>350,00</b>				<b>265,50</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore Medio di compravendite di immobili simili nella zona € 1250 considerando lo stato di manutenzione dell'appartamento con lo stato di manutenzione .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 265,50 x 1.250,00 = **331.875,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
VENDITA ALL'ASTA	-66.375,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 265.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 265.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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	265,50	0,00	265.500,00	265.500,00
				<b>265.500,00 €</b>	<b>265.500,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 264.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 264.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 220/2018

## LOTTO 2

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

**A** **cantina** a LUCCA Via per Camaiole trav. II 116, frazione MONTE SAN QUIRICO, della superficie commerciale di **152,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**CANTINA :** FOGLIO 91 MAPPALE N. 143 SUB. 13 VARI LOCALI CON DESTINAZIONE DI CANTINA , IN PARTE UTILIZZATI PER ABITAZIONE CON LAVORI ESEGUITI IN DIFFORMITÀ A TITOLI EDILIZI IL TUTTO POSTO AL PIANO TERRA IN PARTE SEMINTERRATO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE È COMPOSTO DA SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, DISIMPEGNO , BAGNO CAMERA DA LETTO E LOCALI AD USO DI CANTINA E RIPOSTIGLIO. VI SI ACCEDE SUL LATO OVEST DAL CORTILE COMUNE .

#### **FABBRICATO IN CORSO DI DEFINIZIONE F4 :** MAPPALE N. 143 SUB. 15

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 -T, ha un'altezza interna di 4,20. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 143 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: Via per Camaiole n. 116, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: bene confina con beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 143 sub. 15, mappale 143 sub. 12, mappale n. 143 sub. 5 , mappale n. 143 sub. 9 salvo se altri o meglio di fatto.
- foglio 91 particella 143 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: Via per Camaiole Traversa II n. 116, piano: S1- T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Confina con beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 143 sub. 13 , mappale 143 sub. 9, salvo se altri o meglio di fatto .

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, seminterrato 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2013.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>152,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 32.560,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 32.560,00</b>
Data della valutazione:	<b>30/07/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/12/2017 a firma di TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. 2173/2017 Rep. di repertorio, iscritta il 09/01/2018 a Lucca ai nn. 34 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 130.000.

Importo capitale: 104.000.

La formalità è riferita solamente a Beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dal mappale 143 sub. 13 , mappale 143 sub. 15 e dal mappale n. 143 sub. 5, mappale n. 143 sub. 8, mappale n. 143 sub. 14 , mappale n. 1345, nel foglio di mappa n. 64 dal mappale n. 21, nel foglio di mapa n. 92 dai mappali n. 594, mappale n. 595, mappale n. 596, mappale n. 597..

I beni distinti nel foglio di mappa n. 92 dai mappali n. 594, mappale n. 595, mappale n. 596, mappale n. 597 non sono più di proprietà del sig. MORICONI CLAUDIO in quanto sono stati oggetto di esproprio da parte della Provincia di Lucca con atto del 27.05.2022 rep. n. 498 Trascritto a Lucca in data 27.06.2022 al n. 8421 del reg. part.

ipoteca **legale**, stipulata il 19/07/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 851/6217 di repertorio, iscritta il 20/10/2017 a Lucca ai nn. 2474 Reg.Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 188231,46.

Importo capitale: 94115,73.

La formalità è riferita solamente a Beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dai mappali n. 143 sub. 13 e mappale 143 sub. 15

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 16/03/2016 a firma di TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. 911/2016 di repertorio, iscritta il 07/04/2016 a Lucca ai nn. 710 Reg.Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 15.000.

Importo capitale: 11.112,20.

La formalità è riferita solamente a Beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 143 sub. 13 e mappale n. 143 sub. 15

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/01/2014 a firma di Notaio DE STEFANO Francesco di Lucca ai nn. 35183 Rep. di repertorio, iscritta il 03/02/2014 a Lucca ai nn. 166, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO A GARANZIA.

Importo ipoteca: 180.000.

Importo capitale: 90.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 143 sub. 13 ,e mappale n. 143 sub. 14.

Debitore : MORICONI VALENTINA nata il 07.03.1985 a Barga, Terzo Datore di Ipoteca : MATELLI ELENA nata il 30.06.1971 a Lucca Debitore non Datore di Ipoteca : GARIBALDI FILIPPO nato il 18.05.1978 a Lucca

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

pignoramento, stipulata il 26/07/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Trib. Lucca ai nn. 3532/2018 Rep. di repertorio, trascritta il 05/10/2018 a Lucca ai nn. 10675 Reg. Part. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a Beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 143 sub. 13 e mappale 143 sub. 15 e dal mappale n. 143 sub. 5, mappale n. 143 sub. 8, mappale n. 143 sub. 14 , mappale n. 1345, nel foglio di mappa n. 64 dal mappale n. 21, nel foglio di mapa n. 92 dai mappali n. 594, mappale n. 595, mappale n. 596, mappale n. 597..

I beni distinti nel foglio di mappa n. 92 dai mappali n. 594, mappale n. 595, mappale n. 596, mappale n. 597 non sono più di proprietà del sig. MORICONI CLAUDIO in quanto sono stati oggetto di esproprio da parte della Provincia di Lucca con atto del 27.05.2022 rep. n. 498 Trascritto a Lucca in data 27.06.2022 al n. 8421 del reg. part.

#### 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Assegnazione di Quota con atto di Divisione (dal 29/01/2014), con atto stipulato il 29/01/2014 a firma di Notaio De Stefano Francesco di Lucca ai nn. 35182 Rep. di repertorio, trascritto il 03/02/2014 a Lucca ai nn. 1070 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 143 sub. 13 e mappale n. 143 sub. 15

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 Nuda Proprietà, in forza di Atto di Compravendita (dal 11/01/2002 fino al 01/04/2011), con atto stipulato il 11/01/2002 a firma di Notaio LOSITO Giuseppe di Lucca ai nn. 62791 Rep. di repertorio, trascritto il 18/01/2002 a Lucca ai nn. 551 Reg. Part.. Il titolo è riferito solamente a Beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dai mappale n. 143 sub. 13 e mappale n. 143 sub. 15.

Il sig. Moriconi Celso era rimasto usufruttuario generale cedendo la nuda proprietà alla IMMOBILIARE CIVITALI S.R.L.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 Piena Proprietà, in forza di Riunione di Usufrutto (dal 01/04/2011 fino al 05/03/2013), con atto stipulato il 01/04/2011 a firma di Riunione di Usufrutto

alla Nuda Proprietà.

Il titolo è riferito solamente a Beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dai mappale n. 143 sub. 13 e mappale n. 143 sub. 15.

In data 01.04.2011 è deceuto il sig. Moriconi Celso e pertanto il disitto di Usufrutto si è riunito al diritto della nuda proprietà alla IMMOBILIARE CIVITALI S.R.L.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/8, in forza di Atto di Acquisto (dal 05/03/2013 fino al 29/01/2014), con atto stipulato il 05/03/2013 a firma di Notaio Piva Giampiero di Lucca ai nn. 62439 Rep. di repertorio, trascritto il 07/03/2013 a Lucca ai nn. 2336 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dai mappale n. 143 sub. 13 e mappale n. 143 sub. 15

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di Acquisto (dal 05/03/2013 fino al 29/01/2014), con atto stipulato il 05/03/2013 a firma di Notaio Piva Giampiero di Lucca ai nn. 62439 Rep. di repertorio, trascritto il 07/03/2013 a Lucca ai nn. 2336 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dai mappale n. 143 sub. 14 e mappale n. 143 sub. 8

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Atto di Acquisto (dal 05/03/2013 fino al 29/01/2014), con atto stipulato il 05/03/2013 a firma di Notaio Piva Giampiero di Lucca ai nn. 62439 Rep. di repertorio, trascritto il 07/03/2013 a Lucca ai nn. 2336 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dai mappale n. 143 sub. 14 e mappale n. 143 sub. 8

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**N. ANTERIORE 1942**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Concessione Edilizia in Sanatoria ( Condono Edilizio ai sensi L. 47/85 ) **N. Cond. Edilizio n. 2611/96**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Difformità edilizie, presentata il 30/09/1986 con il n. 42262 prot. generale di protocollo, rilasciata il 13/11/1996 con il n. 2611 di protocollo

S.C.I.A. Segnalazione Certificata Inizio Attività **N. 697/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione Interna di un fabbricato per civile abitazione, presentata il 24/06/2013 con il n. N. 697 prot. Interno e n. 49616 Prot. Generale di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PIANO OPERATIVO COMUNALE adottato, in forza di delibera Comune di Lucca n. 103 del 26.10.2021, l'immobile ricade in zona IINSEDIAMENTI DI VALORE STORICO DOCUMENTALE - Ville ( Nv ). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 61 Scheda Ville , Opifici e Grande Strutture Codice della Villa n. 119

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Cambio di destinazione con lavori eseguiti in difformità alla Scia n. 697 del 24.06.2013

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

Costi di regolarizzazione:

- Quota di 1/2 per Ripristino dei locali per opere abusivamente eseguite , sanatoria per bagno e

regolarizzazione scarichi .: €10.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Cambio di destinazione.

La scia di riferimento per i lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione del piano terra e seminterrato da Cantina a Civile Abitazione presenta molte criticità che non potranno trasformare i vani ad uso di cantina in abitazione in quanto non sono stati rispettati i parametri di areazione, di illuminazione e di igienicità dell'immobile in parte seminterrato. Pertanto i lavori eseguiti, seppure in difformità alla SCIA sopra citata sono da ritenersi abusivi e dovrà essere fatto il ripristino. Anche per quanto riguarda il bagno non ha le normative adeguate per lo scarico dei liquami.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella Planimetria Catastale risulta rappresentata a Cantina L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Cambio Destinazione L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

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

BENI IN LUCCA VIA PER CAMAIORE TRAV. II 116, FRAZIONE MONTE SAN QUIRICO

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a LUCCA Via per Camaiole trav. II 116, frazione MONTE SAN QUIRICO, della superficie commerciale di **152,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

**CANTINA : FOGLIO 91 MAPPALE N. 143 SUB. 13 VARI LOCALI CON DESTINAZIONE DI CANTINA , IN PARTE UTILIZZATI PER ABITAZIONE CON LAVORI ESEGUITI IN DIFFORMITÀ A TITOLI EDILIZI IL TUTTO POSTO AL PIANO TERRA IN PARTE SEMINTERRATO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE È COMPOSTO DA SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, DISIMPEGNO , BAGNO CAMERA DA LETTO E LOCALI AD USO DI CANTINA E RIPOSTIGLIO. VI SI ACCEDE SUL LATO OVEST DAL CORTILE COMUNE .**

**FABBRICATO IN CORSO DI DEFINIZIONE F4 : MAPPALE N. 143 SUB. 15**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 -T, ha un'altezza interna di 4,20. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 143 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: Via per Camaiole n. 116, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: bene confina con beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 143 sub. 15, mappale 143 sub. 12, mappale n. 143 sub. 5 , mappale n. 143 sub. 9 salvo se altri o meglio di fatto.
- foglio 91 particella 143 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: Via per Camaiole Traversa II n. 116, piano: S1- T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Confina con beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 143 sub. 13 , mappale 143 sub. 9, salvo se altri o meglio di fatto .

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, seminterrato 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lucca). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**CANTINA : FOGLIO 91 MAPPALE N. 143 SUB. 13 VARI LOCALI CON DESTINAZIONE DI CANTINA , IN PARTE UTILIZZATI PER ABITAZIONE CON LAVORI ESEGUITI IN DIFFORMITÀ A TITOLI EDILIZI IL TUTTO POSTO AL PIANO TERRA IN PARTE SEMINTERRATO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE È COMPOSTO DA SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, DISIMPEGNO , BAGNO CAMERA DA LETTO E LOCALI AD USO DI CANTINA E RIPOSTIGLIO. VI SI ACCEDE SUL LATO OVEST DAL CORTILE COMUNE .**

#### **FABBRICATO IN CORSO DI DEFINIZIONE F4 : MAPPALE N. 143 SUB. 15**

#### 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
Locali Piano Terra	152,00	x	100 %	=	152,00

<b>Totale:</b>	<b>152,00</b>	<b>152,00</b>
----------------	---------------	---------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prezzo medio al mq. con beni simili essendo Cantina € 700

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 152,00 x 700,00 = **106.400,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
VENDITA ALL'ASTA	-21.280,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 85.120,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 42.560,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

## 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	cantina	152,00	0,00	85.120,00	42.560,00

85.120,00 €

42.560,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 10.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 32.560,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: € 0,00

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: € 32.560,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 220/2018

## LOTTO 3

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

**A** a LUCCA Via per Camaiore Trav. II 116, frazione Monte San Quirico, della superficie commerciale di **744,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Terreno : **foglio 91 mappale n. 1345** Appezamento di terreno attualmente vigneto in piena proprietà della superficiale misura catastale di mq. 744

Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 1345 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto di Classe 2, superficie 744, reddito agrario 3,27 € reddito dominicale 4,42 € indirizzo catastale: Monte San Quirico, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Il bene cvonfina nl complesso con beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 1346, mappale n. 1345, mappale n. 1557, via di Marinella , salvo se altri o meglio di fatto

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>744,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.332,80</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.332,80</b>
Data della valutazione:	<b>30/07/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/12/2017 a firma di TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. 2173/2017 Rep. di repertorio, iscritta il 09/01/2018 a Lucca ai nn. 34 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 130.000.

Importo capitale: 104.000.

La formalità è riferita solamente a Beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 143 sub. 5, mappale n. 143 sub. 8, mappale n. 143 sub. 14 , mappale n. 1345, nel foglio di mappa n. 64 dal mappale n. 21, nel foglio di mapa n. 92 dai mappali n. 594, mappale n. 595, mappale n. 596, mappale n. 597..

I beni distinti nel foglio di mappa n. 92 dai mappali n. 594, mappale n. 595, mappale n. 596, mappale n. 597 non sono più di proprietà del sig. MORICONI CLAUDIO in quanto sono stati oggetto di esproprio da parte della Provincia di Lucca con atto del 27.05.2022 rep. n. 498 Trascritto a Lucca in data 27.06.2022 al n. 8421 del reg. part.

ipoteca **legale**, stipulata il 05/10/2017 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione ai nn. 838/6217 rep. di repertorio, iscritta il 06/10/2017 a Lucca ai nn. 2354 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE ( Ruolo e Avviso Addebito Esecutivo ).

Importo ipoteca: 115.912,08.

Importo capitale: 57956,04.

La formalità è riferita solamente a Beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dai mappali n. 1345 , malle n. 143 sub. 14 , mappale n. 143 sub. 8 , mappale n. 143 sub. 5 e nel foglio di mappa n. 64 dal mappale n. 21

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/07/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Trib. Lucca ai nn. 3532/2018 Rep. di repertorio, trascritta il 05/10/2018 a Lucca ai nn. 10675 Reg. Part. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a Beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 143 sub. 5, mappale n. 143 sub. 8, mappale n. 143 sub. 14 , mappale n. 1345, nel foglio di mappa n. 64 dal mappale n. 21, nel foglio di mapa n. 92 dai mappali n. 594, mappale n. 595, mappale n. 596, mappale n. 597..

I beni distinti nel foglio di mappa n. 92 dai mappali n. 594, mappale n. 595, mappale n. 596, mappale n. 597 non sono più di proprietà del sig. MORICONI CLAUDIO in quanto sono stati oggetto di esproprio da parte della Provincia di Lucca con atto del 27.05.2022 rep. n. 498 Trascritto a Lucca in data 27.06.2022 al n. 8421 del reg. part.

### 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 19/12/2007), con atto stipulato il 19/12/2007 a firma di Notaio Politi Guido di Lucca ai nn. 72455 Rep. di repertorio, trascritto il 31/12/2007 a Lucca ai nn. 15665 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Bene distinto nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 1345

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Atto di Divisione (dal 12/12/1970 fino al 19/12/2007), con atto stipulato il 12/12/1970 a firma di Notaio VELANI Gino di Lucca ai nn. 147119 Rep. di repertorio, trascritto il 07/01/1971 a Lucca ai nn. 107 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Bene distinto nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 1345

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Atto di Divisione (dal 21/12/1993 fino al 19/12/2007), con atto stipulato il 21/12/1993 a firma di Notaio NOVELLI Maurizio di Lucca ai nn. 131.095 Rep. di repertorio, trascritto il 27/12/1993 a Lucca ai nn. 12397 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Bene distinto nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 1345

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/12, in forza di SUCCESSIONE (dal 01/02/1997 fino al 19/12/2007), con atto stipulato il 01/02/1997 a firma di Successione di PACINI PIERANGELO.

Il titolo è riferito solamente a Bene distinto nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 1345.

La successione di Pacini Pierangelo è stata presentata a Roma il 30.10.1997 ma non è stata trascritta

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/12, in forza di SUCCESSIONE (dal 01/02/1997 fino al 19/12/2007), con atto stipulato il 01/02/1997 a firma di Successione di PACINI PIERANGELO.

Il titolo è riferito solamente a Bene distinto nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 1345.

La successione di Pacini Pierangelo è stata presentata a Roma il 30.10.1997 ma non è stata trascritta

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/12, in forza di SUCCESSIONE (dal 01/02/1997 fino al 19/12/2007), con atto stipulato il 01/02/1997 a firma di Successione di PACINI PIERANGELO.

Il titolo è riferito solamente a Bene distinto nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 1345.

La successione di Pacini Pierangelo è stata presentata a Roma il 30.10.1997 ma non è stata trascritta

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

**BENI IN LUCCA VIA PER CAMAIORE TRAV. II 116, FRAZIONE MONTE SAN QUIRICO  
DI CUI AL PUNTO A**

a LUCCA Via per Camaiole Trav. II 116, frazione Monte San Quirico, della superficie commerciale di **744,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno : **foglio 91 mappale n. 1345** Appezamento di terreno attualmente vigneto in piena proprietà della superficiale misura catastale di mq. 744

**Identificazione catastale:**

- foglio 91 particella 1345 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto di Classe 2, superficie 744, reddito agrario 3,27 € reddito dominicale 4,42 € indirizzo catastale: Monte San Quirico, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Il bene cvonfina nl complesso con beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 1346, mappale n. 1345, mappale n. 1557, via di Marinella , salvo se altri o meglio di fatto

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lucca). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lucca.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Terreno : **foglio 91 mappale n. 1345** Appezamento di terreno attualmente vigneto in piena proprietà della superficiale misura catastale di mq. 744

**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
Terreno ad uso vigneto	744,00	x	100 %	=	744,00
<b>Totale:</b>	<b>744,00</b>				<b>744,00</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per il terreno ad udo di Vigneto è stato calcolato il prezzo ad € 14 al mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 744,00 x 14,00 = **10.416,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
VENDITA ALL'ASTA	-2.083,20

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.332,80**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.332,80**

**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		744,00	0,00	8.332,80	8.332,80
				<b>8.332,80 €</b>	<b>8.332,80 €</b>

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: **€ 8.332,80**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 8.332,80**

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 220/2018

## LOTTO 4

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

**A** a LUCCA ALLA CROCETTA, frazione MUTIGLIANO, della superficie commerciale di **24.650,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appezamento di terreno collinare di cui ne dispone la proprietà di 1/3 , di natura boschiva per una superficie di mq. 24.650

Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 24650, reddito agrario 1,27 € reddito dominicale 25,46 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: detto bene confina nel complesso con beni distinti nel foglio di mappa 64 dai mappali n. 729 , mappale 16, mappale 17, mappale 18, mappale 19, mappale 20, via del Solco , mappale 4, salvo se altri e meglio di fatto

Presenta una forma Irregolare, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: boscoIl terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>24.650,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.972,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.972,00</b>
Data della valutazione:	<b>30/07/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/12/2017 a firma di TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. 2173/2017 Rep. di repertorio, iscritta il 09/01/2018 a Lucca ai nn. 34 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 130.000.

Importo capitale: 104.000.

La formalità è riferita solamente a Beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 143 sub. 5, mappale n. 143 sub. 8, mappale n. 143 sub. 14 , mappale n. 1345, nel foglio di mappa n. 64 dal mappale n. 21, nel foglio di mapa n. 92 dai mappali n. 594, mappale n. 595, mappale n. 596, mappale n. 597..

I beni distinti nel foglio di mappa n. 92 dai mappali n. 594, mappale n. 595, mappale n. 596, mappale n. 597 non sono più di proprietà del sig. MORICONI CLAUDIO in quanto sono stati oggetto di esproprio da parte della Provincia di Lucca con atto del 27.05.2022 rep. n. 498 Trascritto a Lucca in data 27.06.2022 al n. 8421 del reg. part.

ipoteca **legale**, stipulata il 05/10/2017 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione ai nn. 838/6217 rep. di repertorio, iscritta il 06/10/2017 a Lucca ai nn. 2354 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE ( Ruolo e Avviso Addebito Esecutivo ).

Importo ipoteca: 115.912,08.

Importo capitale: 57956,04.

La formalità è riferita solamente a Beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dai mappali n. 1345 , malle n. 143 sub. 14 , mappale n. 143 sub. 8 , mappale n. 143 sub. 5 e nel foglio di mappa n. 64 dal mappale n. 21

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/07/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Trib. Lucca ai nn. 3532/2018 Rep. di repertorio, trascritta il 05/10/2018 a Lucca ai nn. 10675 Reg. Part. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a Beni distinti nel foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 143 sub. 5, mappale n. 143 sub. 8, mappale n. 143 sub. 14 , mappale n. 1345, nel foglio di mappa n. 64 dal mappale n. 21, nel foglio di mapa n. 92 dai mappali n. 594, mappale n. 595, mappale n. 596, mappale n. 597..

I beni distinti nel foglio di mappa n. 92 dai mappali n. 594, mappale n. 595, mappale n. 596, mappale n. 597 non sono più di proprietà del sig. MORICONI CLAUDIO in quanto sono stati oggetto di esproprio da parte della Provincia di Lucca con atto del 27.05.2022 rep. n. 498 Trascritto a Lucca in data 27.06.2022 al n. 8421 del reg. part.

### 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Successione (dal 01/04/2011), con atto stipulato il 01/04/2011 a firma di Successione di Moriconi Celso ai nn. Den. n. 625 Vol. 9990 di repertorio, trascritto il 30/04/2012 a Lucca ai nn. 4299 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Bene distinto nel foglio di mappa n. 64 dal mappale n. 21.

Il bene sopra citato è intestato per 1/3 alla sig.ra Andreoni Liana Maria nata a Lucca il 20.12.1924 e per 1/3 a Moriconi Cesare nato a Lucca il 13.12.1958 ACCETTAZIONE DI EREDITA' in data 11.09.2020 Presso il TRIBUNALE di Lucca n. 5354 Trascritta a Lucca il 16.11.2020 al n. 11012

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 16/08/1954 fino al 01/04/2011), con atto stipulato il 16/08/1954 a firma di Notaio MANFREDINI Raffaele di Lucca ai nn. 4831 Rep. di repertorio, trascritto il 07/09/1954 a Lucca ai nn. 580 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Bene distinto nel foglio di mappa n. 64 dal mappale n. 21

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LUCCA ALLA CROCETTA, FRAZIONE MUTIGLIANO

DI CUI AL PUNTO A

a LUCCA ALLA CROCETTA, frazione MUTIGLIANO, della superficie commerciale di **24.650,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appezamento di terreno collinare di cui ne dispone la proprietà di 1/3 , di natura boschiva per una superficie di mq. 24.650

Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 24650, reddito agrario 1,27 € reddito dominicale 25,46 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: detto bene confina nel complesso con beni distinti nel foglio di mappa 64 dai mappali n. 729 , mappale 16, mappale 17, mappale 18, mappale 19, mappale 20, via del Solco , mappale 4, salvo se altri e meglio di fatto

Presenta una forma Irregolare, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: boscoIl terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appezamento di terreno collinare di cui dispone la proprietà di 1/3 di natura boschiva della superficiale misura di mq. 24.650

#### 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
TERRENO BOSCHIVO	24.650,00	x	100 %	=	24.650,00
<b>Totale:</b>	<b>24.650,00</b>				<b>24.650,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il terreno essendo di natura boschiva valore al mq. € 0,30

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24.650,00 x 0,30 = **7.395,00**

##### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
VENDITA ASTA	-1.479,00

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.916,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.972,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LUCCA, ufficio del registro di LUCCA, conservatoria dei registri immobiliari di LUCCA, ufficio tecnico di LUCCA

## 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		24.650,00	0,00	5.916,00	1.972,00
				<b>5.916,00 €</b>	<b>1.972,00 €</b>

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: **€ 1.972,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 1.972,00**

data 30/07/2023

il tecnico incaricato  
Ernesto Cesaretti