



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

115/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
RED SEA SPV s.r.l.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Carmine Capozzi

CUSTODE:

Dott.ssa Carla Saccardi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/09/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Roberto Doria

CF:DRORRT57L27G702U

con studio in LUCCA (LU) via Pisana trav. I° n. 12

telefono: 3687779928

email: doria.roberto777@gmail.com

PEC: doria.roberto@pec.architettilucca.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 115/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento posto in frazione di Saltocchio (LU), via dei Dinelli 71, piano Primo e ultimo di complesso di maggior mole, della superficie commerciale di **170,50 mq.**, di proprietà di _____ per la quota di 1/1.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 65 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 8,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: via dei Dinelli 71 - Saltocchio, piano: 1, intestato a _____

Coerenze: vi confinano a levante la part. 407, a settentrione area sulla part. 65 sub. 11, a meridione area sulla part. 65 sub. 11 e sub. 7 e a ponente area sulla part. 65 sub. 7, salvo se altri.

A.1

Bilocale ad uso magazzino/deposito della superficie commerciale di circa mq. 54,00, posto al P.T. subito sotto l'appartamento di cui alla part. 65 sub. 6, di cui occupa la porzione di ponente, di proprietà di _____ per la quota di 1/1.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 65 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 51 mq, rendita 110,63 Euro, indirizzo catastale: via dei Dinelli, 71 - Saltocchio, Piano Terra, intestato a _____

Coerenze: vi confinano: a settentrione e levante part. 65 sub 11, a meridione la part. 408, a ponente la part. 64 e 678, salvo se altri.

A.2

Autorimessa di circa mq. 16,50 commerciali, di proprietà di _____ per la quota di 1/1 e posta in fabbricato isolato di maggior mole comprendente altra proprietà;

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 467 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 10, consistenza 14 mq, rendita 59,29 Euro, indirizzo catastale: via dei Dinelli, 71 - Saltocchio, piano: Terra, intestato a _____

Coerenze: vi confinano: a settentrione la part. 408, a meridione la part. 467 sub. 3, a levante e ponente la resede comune part. 65 sub 10, salvo se altri.

Nella valutazione della autorimessa si è tenuto conto anche della resede comune che consente l'accesso all'unità stessa da via dei Dinelli n. 71.

B

Prefabbricato ad uso deposito/magazzino della superficie commerciale di mq. 33,00, sito in Lucca, frazione Saltocchio - via dei Dinelli; di proprietà di _____ per la quota di 1/1

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 678 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 35 mq, rendita 75,92 Euro, indirizzo catastale: via dei Dinelli - Saltocchio, piano: Terra, intestato a _____



Coerenze: Vi confinano: a settentrione, meridione e ponente la part. 64, a levante la part. 65 sub.7, salvo se altri.



Appezamento di terreno, sito in frazione di Saltocchio via dei Dinelli, di proprietà di / per la quota di 1/1.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe 2 - Sem. Arb. Irr., superficie catastale mq. 338, deduzione B1, reddito agrario 2,36 €, reddito dominicale 2,23 €, intestato a

Coerenze: vi confinano: a settentrione parcheggio e marciapiede pubblico, a meridione la part. 278; a levante part. 65 sub. 11 e sub. 7, part. 408 e part. 65 sub. 10, a ponente part. 793, salvo se altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	170,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	44,15 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 254.280,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 203.424,00
Data della valutazione:	22/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.
L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni, come da allegato Estratto dell'atto di matrimonio.

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 derivante da Atto di Mutuo stipulato in data 01/08/2005 a firma Notaio De Stefano Francesco ai nn. 25146/7451 di repertorio, registrata il 02/08/2005 a Lucca ai nn. 4629 serie 1T, iscritta il 03/08/2005 all' Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca ai nn. 15946/4071, a favore di Cassa di Risparmio di Lucca S.p.A., contro _____ (parte mutuataria e datrice ipoteca), _____ (Garanti fideiussori e terze datrici di ipoteca).

Importo ipoteca: 220.000,00.

Importo capitale: 110.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Comune di Lucca, Foglio 42, part. 65 - sub 6 - abitazione di tipo economico A/3

Ipoteca volontaria, derivante da atto di mutuo stipulato in data 30/07/2007 a firma Notaio De Stefano Francesco ai nn. 28795/9692 di repertorio, registrata il 01/08/2007 a Lucca ai nn. 6773 serie 1T, iscritta il 02/08/2007 all' Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Lucca ai nn. 17481/4337, a favore di Cassa di Risparmio di Lucca, _____ Parte finanziata); _____ (Garante datore d'ipoteca e Garante Fideiussore).

Importo ipoteca: 90.000,00.

Importo capitale: 45.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Comune di Lucca, Foglio 42, part. 65 - sub 6 - abitazione di tipo economico A/3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale di pignoramento, trascritto il 14/05/2021 a Lucca ai nn. 8639/6216, a favore di RED SEA SPV s.r.l., contro Casella Piero, derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca, rep. n. 1275 del 14/04/2021.

La formalità è riferita solamente a Catasto fabbricati Comune di Lucca - foglio 42, part.65 - sub 6; abitazione di tipo economico A/3

Verbale di pignoramento, trascritto il 17/06/2022 a Lucca ai nn. 11107/7968, a favore di RED SEA SPV s.r.l., contro _____, derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca, rep. n. 2168 del 12/05/2022.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Comune di Lucca - Foglio 42, part. 467 - sub 4 (Autorimessa C/6); Foglio 42, part. 65 - sub 7 (magazzino e locale di deposito C/2); Foglio 42, part. 678 (magazzino e locale di deposito C/2); Catasto Terreni, Foglio 42 part. 64

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ er la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di:
- denuncia di Successione in morte di _____, nato a _____, deceduto ivi il _____ giusta denuncia n. 25 - vol. 1200, registrato a Lucca e trascritto il 02/06/1981 a Lucca ai nn. 6026/4620, successione devoluta per legge.



Accettazione tacita dell'eredità in morte di _____ trascritta in data 27/04/1988 ai nn. 5394/3719,
da atto notaio Gennaro Marrese del 18/04/1988.

- denuncia di Successione in morte di _____ nata a Lucca il _____ deceduta il _____
registrata a Lucca il _____ al n. 14 vol.1582, trascritto il 24/08/2001 a Lucca ai nn.
13446/8996, successione devoluta per legge.

Accettazione tacita dell'eredità in morte di _____ trascritta in data 20/02/2019 ai nn.
2845/2097, da atto notaio Francesca De Santis del 18/10/2017.

- denuncia di Successione in morte di _____ nata a Lucca il _____ deceduta il _____
giusta denuncia n. 1595 vol 9990, registrato a Lucca il 05/10/2017, trascritto il 19/10/2017 a
Lucca ai nn. 15972/11305.

Successiva denuncia integrativa n. 1694 vol. 9990, registrata a Lucca il 19/10/2017 ed ivi trascritta il
13/11/2017 ai nn. 17340/12276. Successione devoluta per legge. Accettazione tacita dell'eredità in
morte di _____ trascritta in data 19/10/2017 ai nn. 16026/11349, da atto notaio Francesca
De Santis del 18/10/2017.

- denuncia di Successione in morte di _____ nata a Lucca il _____ deceduta il _____
giusta denuncia di successione n. 1598 vol. 9990 registrato il 05/10/2017 a Lucca ed ivi trascritto a
Lucca ai nn. 15975/11308. Successione devoluta per legge.
Accettazione tacita dell'eredità in morte di _____ trascritta in data 19/10/2017 ai nn.
16027/11350, da atto notaio Francesca De Santis del 18/10/2017.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. n. 2356/2005, intestata a _____ per lavori di
"Rifacimento tetto e realizzazione di alcune opere interne ed esterne all'U.I. per civile abitazione posta
al P.I° di fabbricato residenziale", presentata il 05/10/2005 con il n. Prot. gen. n. 59752 - pratica edilizia
n. 2356 di protocollo.
In data 11/05/2005 i Committenti chiedono l'archiviazione della suddetta D.I.A.

D.I.A. n. 669/2006, intestata a _____, per lavori di
"Realizzazione di opere pertinenziali esterne a corredo di fabbricato per civile abitazione", presentata
il 30/03/2006 con prot. gen. n. 20126 - pratica edilizia n. 669.
Si tratta della realizzazione, su via dei Dinelli al civico numero 71, di cancello scorrevole, cancello
pedonale di accesso alla resede comune e di cancello di accesso ad altra U.I. di altra proprietà

A.C.S. N. 1481/2009, intestata a _____, per lavori di
"Realizzazione di opere a corredo di fabbricato ad uso residenziale", presentata il 29/09/2009 con il n.
prot. gen. n. 53800 - pratica edilizia n. 1481 di protocollo.
Pratica sospesa e successivo preavviso di diniego in data 07/10/2011

S.C.I.A. n. 1101/2018, intestata a _____ per lavori di "Realizzazione di modifiche a U.I. ad
uso residenziale", presentata il 04/12/2018 con il n. Prot. gen. n. 159445 - pratica edilizia n. 1101.
La S.C.I.A. ha per oggetto anche la modifica del bilocale ad uso deposito e magazzino, posto al P.T.,
di cui alla part. 65 - sub 7.

P.C. n. 691/2019, intestato a _____ per lavori di "Realizzazione di accesso carrabile e
recinzione a corredo di terreno pertinenziale a civile abitazione", presentata il 12/08/2019 con n. Prot.
gen. 107417 - pratica edilizia n. 691.

P.C. non rilasciato a cui ha fatto seguito preavviso di diniego inoltrato dall'Ufficio Edilizia privata del
Comune di Lucca in data 7.11.2019 – prot. gen. n. 152381.



P.C. n. 851/1959, intestata a _____ per lavori di "Modifiche ad un fabbricato e costruzione di un ripostiglio", presentata il 09/12/1959, rilasciata il 23/12/1959.

La suddetta pratica non risulta reperibile presso l'archivio storico del Comunale, pertanto non è stato possibile visionare l'originario permesso

P.C. in variante n. 453/1960, intestato a _____ per lavori di "Progetto di garage e modifiche al fabbricato", presentata il 04/07/1960, rilasciata il 23/11/1960. Agibilità del 03/07/1961.

L'abitabilità/agibilità si riferisce a due U.I. per civile abitazione e servizi, una al P.T. su porzione centrale del fabbricato, oggi intestata ad altra proprietà e non oggetto di esecuzione ed una al P.I° intestata oggi all'esecutato.

P.C. n. 331/1961, intestato a _____ r lavori di "Modifica ad un ripostiglio in Variante al P.C. n. 453/1960", presentata il 29/04/1961, rilasciata il 05/07/1961.

Con prot. n. 891 del 3 Giugno 1961, l'Ufficio di Igiene trasmette parere sanitario favorevole, purché il locale non sia adibito a ricovero animali o deposito di materiale putrescibile.

C.E.S. n. 2720/1996, intestata a _____, per lavori di "Realizzazione senza L.E. di box prefabbricato ad uso ripostiglio; chiusura di vano scala esterno; realizzazione senza L.E. di annessi alla residenza; cambio di destinazione locali trasformati in civile abitazione; lievi modifiche interne", presentata il 30/09/1986 con . Condono Edilizio prot. n. 42210; C.E.S. rilasciata il 04/12/1996.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lucca in data 13 Settembre 2022, il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Lucca nel foglio 42, part. 64, risulta inserito nel R.U. Comunale approvato nel 2004 e successiva "Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale" del 2012; in "Aree residenziali di Ponte a Moriano - PM" di cui all'art. 107 delle N.T.A. A seguito del nuovo Piano Operativo adottato nel 2021, il suddetto terreno risulta classificato nelle relative N.T.A. nell'art. 32 "Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **Appartamento per civile abitazione** di cui al lotto 1 - punto 1 lettera "A". Il fabbricato è stato realizzato a seguito di P.C. n. 851/1959 e successiva variante P.C. n. 453/1961; successivamente, per difformità ai precedenti titoli, è stata inoltrata domanda di Condono Edilizio P.G. n. 42210 del 30/09/1986, cui ha fatto seguito la C.E.S. n. 2720/1996. Stante quanto sopra sono state rilevate le seguenti difformità:

1 - Lievi discordanze dimensionali interne degli ambienti fra quanto rilevato sul posto e quanto rilevato graficamente dalla scannerizzazione del progetto depositato nell'archivio comunale; **2** - Risulta una lieve differenza di altezza interna nel punto di sezione riportato nella C.E.S. n. 2720/1996 e quanto rilevato, soprattutto nella zona bagno che a causa di un piccolo gradino, l'altezza risulta inferiore di cm. 9 rispetto a quanto indicato nella sezione dell'elaborato di cui alla C.E.S.; inoltre la quota riportata in sezione di ml. 3,25, che si presume uniforme per tutto l'appartamento, non si riscontra nella zona notte, né nell'ingresso/soggiorno, dove risulta essere di ml. 3,01/3,02; **3** - Non risultano nel locale cucina, due lame in muratura che separano la stessa dalla zona pranzo secondo quanto riportato nell'elaborato grafico rilasciato con C.E.S. n. 2720/1996; **4** - Risulta essere stata chiusa la porta che dal locale pranzo accedeva al pianerottolo di arrivo delle scale esterne, ora ridotta a finestra; **5** - E' stata aperta una porta che dal disimpegno del bagno fa accedere alla terrazza esterna; **6** - Nella zona notte, in fondo al corridoio, verso l'esterno, è stato demolito il terrazzino esterno ed è stata realizzata una tettoia a sbalzo sulla porta di ingresso di altra unità immobiliare; **7** - La scala di accesso all'appartamento presenta n. 18 gradini oltre al pianerottolo di arrivo, mentre nell'elaborato grafico rilasciato con C.E.S. n. 2720/1996, risultano 2 gradini in meno. **8** - E' stata realizzata una tettoia a copertura della terrazza esterna sostenuta da sei pilastri in muratura, con struttura in travi, travicelli e tavolato di legno e copertura in tegole di cotto; per la realizzazione di



questa tettoia e di quella al posto del terrazzino di cui al punto (6), è stata presentata DIA n. 2356/2005, successivamente archiviata su richiesta della Committenza. Vista la realizzazione abusiva della tettoia e dell'opera di demolizione del terrazzino e nuova tettoia a sbalzo, è stata successivamente presentata A.C.S. n. 1481/2009, poi diniegata dall'Ufficio Edilizia Privata, a causa del non rispetto della distanza dal confine della tettoia a copertura della terrazza da altra proprietà.

Locali ad uso deposito/magazzino di cui al lotto 1 - punto 1 lettera "A1". I locali sono stati realizzati con P.C. n. 851/1959 e successiva variante P.C. n. 453/1961; a seguito di difformità dai citati titoli è stata rilasciata la C.E.S. n. 2720/1996. Successiva S.C.I.A. n. 1101/2018 che riguarda modifiche interne ed esterne anche ai locali ad uso deposito e magazzino di cui sopra. Stante quanto sopra si sono state rilevate le seguenti difformità:

9 - E' stata realizzata nel secondo locale (nord) sul lato sinistro, una colonna in muratura, presumibilmente contenente il tubo di scarico fognario del sovrastante bagno; **10** - La finestra di ponente del primo locale risulta avere il parapetto più alto di cm. 45 rispetto alla contigua finestra sullo stesso fronte ed in difformità da quanto graficamente riportato nell'elaborato grafico rilasciato con C.E.S. n. 2720/1996.

Locale ad uso autorimessa di cui al lotto 1 - punto 1 lettera "A2". L'autorimessa è stata realizzata con P.C. 453/1960 e successiva variante n. 331/1961, che per l'esecuzione in difformità planivolumetrica è stata richiesta in data 29/11/2018, l'applicazione dell'art. 206 bis della L.R. Toscana n. 65/2014 con prot. n. 157147 alla quale ha fatto seguito Ordinanza n. 2112 del 21/12/2018 di irrogazione di sanzione. Stante quanto sopra si sono state rilevate le seguenti difformità:

11 - apertura di porta sul retro dell'autorimessa di collegamento con l'area a resede comune

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili**.

Costi di regolarizzazione:

- Si ipotizza un costo per la demolizione della tettoia di cui al punto (8) e ripristino dello stato precedente di: € 6.000,00
- Si considera un costo professionale per la pratica di sanatoria per le difformità interne e esterne per i punti da: 1 a 10, escluso il punto (8), comprensivi di Sanzioni e costi Amministrativi alla data del sopralluogo, valutabili presumibilmente in: € 6.000,00
- Si considera un costo professionale per la pratica di sanatoria relativa all'apertura di porta sul prospetto ovest dell'autorimessa, comprensiva di Sanzioni e costi Amministrativi alla data del sopralluogo, valutabili presumibilmente in: € 2.500,00

Lotto 1 - punto 1B

Prefabbricato ad uso deposito/magazzino

Il prefabbricato è stato oggetto di Condono Edilizio P.G. n. 42210 del 30/09/1986, al quale ha fatto seguito C.E.S. n. 2720 del 4/12/1996.

Stante quanto sopra si sono state rilevate le seguenti difformità:

Nel piccolo locale interno buio la quota del pavimento risulta rialzata di cm. 12 rispetto alla quota di tutto il piano.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione del rialzo in muratura nel ripostiglio buio e ripristino dello stato di fatto: € 300,00

Lotto 1 - punto 1C

Appezzamento di terreno

Il terreno è stato oggetto di presentazione di P.C. n. 691/2019 per la realizzazione di nuova recinzione, accesso carrabile e pedonale; quest'ultimo è stato diniegato per mancanza del titolo che legittima l'esistente recinzione sul lato nord.

Nonostante il diniego alla realizzazione delle opere di cui al suddetto P.C., queste ultime sono state ugualmente realizzate, pertanto si sono riscontrate le seguenti difformità:

Realizzazione di nuova recinzione, cancello per passo carrabile e cancellino per passo pedonale,



doppio camminamento in finta pietra; realizzazione di gazebo con copertura in PVC e sottostante pavimentazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- Si considera un costo per la rimozione del gazebo e pavimentazione in : €.1.000,00
- Si considera un costo professionale per la pratica di sanatoria per le difformità relative alla recinzione, cancelli, ecc. comprensivi di Sanzioni e costi Amministrativi alla data del sopralluogo, valutabili presumibilmente in: €.2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Nell'appartamento per civile abitazione di cui al lotto 1 - punto 1 - lettera A;

Sono state rilevate le seguenti difformità:

diversa distribuzione interna, apertura di porta esterna e chiusura di altra porta esterna, eliminazione del terrazzo a sbalzo lato sud; diverse quote delle altezze interne, aggiornamento del numero dei gradini scala esterna.

Nel bilocale ad uso deposito e magazzino di cui al lotto 1 - punto 1 - lettera A1;

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Realizzazione di falso pilastro interno.

Nel locale ad uso autorimessa di cui al lotto 1 - punto 1 - lettera A2;

sono state rilevate le seguenti difformità:

apertura di porta sul prospetto ovest.

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione per ogni immobile sopra elencato delle planimetrie catastali con procedura DOCFA, per un complessivo di spesa di: €.1.500,00

Il prefabbricato ad uso deposito e magazzino di cui al lotto 1 - punto 1 - lettera B

A seguito della prescritta demolizione del rialzo della pavimentazione del locale buio interno, l'attuale planimetria catastale dell'immobile risulta: **conforme**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LUCCA VIA DEI DINELLI 71, FRAZIONE SALTOCCHIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento posto in frazione di Saltocchio (LU), via dei Dinelli 71, piano Primo e ultimo di complesso di maggior mole, della superficie commerciale di **170,50** mq., di proprietà di _____ per la quota di 1/1.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 65 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 8,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: via dei Dinelli 71 - Saltocchio, piano: 1, intestato a _____



Coerenze: vi confinano a levante la part. 407, a settentrione area sulla part. 65 sub. 11, a meridione area sulla part. 65 sub. 11 e sub. 7 e a ponente area sulla part. 65 sub. 7, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Diritti di piena proprietà su immobile per civile abitazione posto al P.I ed ultimo di fabbricato di maggior mole, sito in Lucca, frazione di Saltocchio via dei Dinelli n. 71. L'U.I. oggetto di perizia è catastalmente identificata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Lucca – Territorio Servizi Catastali del Comune di Lucca nel Foglio 42, part. 65 – sub. 6.

Appartamento di mq. 137,00 netti, posto al P.I. ed ultimo di un fabbricato di maggiore mole, composto da altre U.I. per civile abitazione e di cui occupa il lato di ponente. Il fabbricato è realizzato in struttura muraria portante in parte in pietra e laterizio ed in parte in laterizio, con il solaio di calpestio in latero-cemento, quello di soffittatura in travi di laterizio armato con interposti tavelloni di laterizio, non calpestabile ed accessibile con botola e scala retrattile posta nel disimpegno zona notte; sovrastante solaio di copertura realizzato anch'esso in travi di laterizio armato con interposti tavelloni di laterizio. Il tetto, coperto con embrici di laterizio, è a capanna con colmo sfalsato sulla parte centrale del fabbricato e unica falda sul lato di ponente. Si accede all'appartamento da un'unica scala esterna rettilinea in muratura posta sul prospetto sud che sbarca su un pianerottolo di collegamento ed accesso sia all'abitazione che ad un'ampia terrazza di circa 30 mq.; quest'ultima è pavimentata con mattonelle di monocottura e coperta da una tettoia con struttura in travi, travicelli e tavolato di legno e sovrastante manto in coppi ed embrici di laterizio. La struttura di copertura è sostenuta da cinque pilastri in muratura uniti da una ringhiera di protezione in ferro. Dal pianerottolo si accede all'interno dell'abitazione direttamente in un ampio vano che disimpegna la zona giorno dalla zona notte. L'ingresso è collegato da una apertura ad arco al soggiorno dal quale si passa al locale cucina/pranzo e da questo in un piccolo disimpegno dal cui si accede all'esterno direttamente alla terrazza sopra citata, al bagno e un locale ad uso studio.

La zona notte, disimpegnata da quella giorno dal vano ingresso all'abitazione, è distribuita lungo un corridoio che consente di accedere a tre camere ed un servizio igienico che, al momento del sopralluogo, presentava lavori di rifacimento con le pareti stonacate fino a metà altezza, privo di sanitari ad eccezione del w.c.. Dal corridoio si ha accesso a mezzo di scala retrattile al sottotetto del fabbricato, non praticabile, dove allo sbarco della retrattile è presente la caldaia (non funzionante) ed uno scaldabagno elettrico; il sottotetto, benché non praticabile, risulta occupato da vario materiale buttato in maniera disordinata su tutta la superficie del sottotetto interessato dalla copertura a capanna. Internamente l'abitazione presenta una pavimentazione in mattonelle di graniglia, ad esclusione della cucina/pranzo pavimentata con mattonelle di monocottura 30x30 ed il bagno con pavimentazione in gres e rivestimento in ceramica. Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, ad eccezione del servizio igienico in fase di rifacimento nella zona notte; porte interne in legno tamburato per tutti gli ambienti ad eccezione di quella a separazione il soggiorno con la cucina/pranzo in legno tamburato e parte centrale in vetro stampato. Gli infissi esterni sono in legno con un solo vetro a separazione di mm. 3/4 di spessore, oscuranti esterni alle finestre con avvolgibili in parte di plastica ed in parte di legno, la porta di ingresso interamente in legno, mentre quella di collegamento con il terrazzo è in legno con riquadri esterni di vetro e scuroli interni di legno. Tutti gli infissi esterni hanno bisogno di lavori di manutenzione L'impianto di riscaldamento è a caldaia murale a metano con termosifoni in ghisa, attualmente non funzionante, l'acqua sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico posizionato nel sottotetto. E' presente nel soggiorno un caminetto a legna e nel locale ingresso una stufa a pellet che sostituiscono attualmente il sistema di riscaldamento a caldaia e radiatori. L'impianto elettrico è dell'epoca di realizzazione dell'abitazione, quadro con tabacchiere in ceramica privo di salvavita, il tutto posizionato lungo muro centrale nel piano sottotetto. L'esecutato ha dichiarato che nell'abitazione non è presente nè un quadro elettrico più recente nè un salvavita. L'abitazione presenta nel locale bagno una forte presenza di umidità dovuta ad infiltrazioni dalla copertura, con intonaco fortemente ammalorato. Altre presenze di



infiltrazioni d'acqua dal tetto si riscontrano nel soggiorno, nel servizio igienico, nella camera adiacente al servizio igienico e nel corridoio zona notte. Esternamente sia l'appartamento che l'intero fabbricato risultano intonacati e pitturati.

Si fa presente che per accedere all'appartamento ci sono due possibilità: la prima, più macchinosa, con ingresso da via dei Dinelli n. 71, dove è presente il campanello dell'abitazione; il percorso obbliga a passare direttamente da un cancello carrabile ed uno pedonale in una resede a comune con altre U.I. ed accesso all'autorimessa di proprietà dell'esecutato (Fig. 42 – part. 467, sub. 4), da cui passando da una porta sul retro di questa, si accede ad una piccolissima resede a comune, confinante al terreno di cui al Fig. 42 – part. 64, di proprietà dell'esecutato; successivamente dalla resede di pertinenza ad un manufatto ad uso deposito/magazzino (Fig. 42 – part. 678) ed ancora dalla resede corrispondente alla porzione di fabbricato ad uso deposito/magazzino (Fig. 42 – part. 65, sub. 7), dalla quale si accede alla scala che immette nell'appartamento; tutti beni di proprietà dell'esecutato ed oggetto di pignoramento.

La seconda strada è quella da via dei Dinelli con annesso parcheggio pubblico, posta a settentrione, dalla quale si accede al terreno di cui al Fig. 42 – part. 64, successivamente alla resede di pertinenza al manufatto ad uso deposito/magazzino (Fig. 42 – part. 678) e nuovamente come sopra descritto alla resede corrispondente alla porzione di fabbricato ad uso deposito/magazzino (Fig. 42 – part. 65, sub. 7), dalla quale si accede alla scala che immette nell'appartamento; tutti beni di proprietà dell'esecutato ed oggetto di pignoramento.

Bilocale di cui al lotto 1 punto 1 - lettera A.1 - Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso deposito/magazzino posto al Piano Terra, sotto l'appartamento per civile abitazione sopra descritto. L'U.I. oggetto di perizia è catastalmente identificata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Lucca – Territorio Servizi Catastali del Comune di Lucca nel Foglio 42, part. 65 – sub. 7.

Trattasi di bilocale ad uso deposito/magazzino di mq. 47,00 netti, corredato da resede pavimentata in cemento di circa mq. 78,50 posta sul lato di ponente e mezzogiorno. Il bilocale è realizzato muratura di laterizio, con il piano di calpestio in cemento, che presenta la parte superficiale mancante in più punti e soffitto in latero-cemento, quest'ultimo con un cedimento nella parte finale lungo la parete perimetrale nord. Le pareti e soffitto intonacati ma privi di imbiancatura. L'accesso al bilocale è privo di porta di chiusura con l'esterno, come pure è mancante l'infisso della finestra della prima stanza, mentre nella seconda stanza sono presenti due vani finestra, anch'essi privi di infisso e tamponati da due vecchi avvolgibili in legno sulla parte interna non apribili in quanto rotti nel meccanismo. Il bilocale è pieno di materiale di ogni tipo. Anche la resede esterna è totalmente pavimentata in cemento, ma piuttosto deteriorata. Da quest'ultima si accede alla scala che conduce all'appartamento sopra descritto, con il sottoscala perimetralmente tamponato nel quale è stato ricavato un ripostiglio. L'area è delimitata verso altre proprietà: sul lato di mezzogiorno da un basso muretto e sovrastante recinzione in paletti e rete metallica; sul lato di settentrione da un muro intonacato di ml. 2,30, come pure sul breve tratto a confine con altra proprietà sul lato di levante; mentre risulta parzialmente delimitata da un basso muretto sul lato di ponente a confine con altre particelle sempre della stessa proprietà ed oggetto di pignoramento. La resede, al momento del sopralluogo, presenta vario materiale depositato, (mattonelle, bidoni di plastica ed altro materiale minuto).

L'accesso alla suddetta U.I., avviene dalla pubblica via dei Dinelli posta a settentrione, attraverso la particella 64 (terreno di cui al lotto 1 - punto C) e successivo attraversamento della resede della particella 678 (fabbricato ad uso magazzino e resede di cui al lotto 1 - punto B); dalla quale, scendendo una scala di cemento per complessivi cinque gradini, si accede alla resede con ingresso al bilocale ad uso deposito/magazzino ed alla scala di accesso all'appartamento posto al P.I.; tutti beni oggetto di pignoramento ed intestati alla medesima proprietà esecutata.

Autorimessa di cui al lotto 1 - punto 1 - lettera A.2 – Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso autorimessa di mq. 14,50 netti, sito in Lucca frazione di Saltocchio via dei Dinelli n. 71 – Piano Terra. L'U.I. oggetto di perizia è catastalmente identificata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Lucca – Territorio Servizi Catastali del Comune di Lucca nel Foglio 42, part. 467 – sub. 4.

L'autorimessa è parte di un fabbricato di maggior mole comprendente un altro posto auto di altra proprietà. Il fabbricato è realizzato in muratura ed elevato al solo Piano Terra, con pavimentazione di



cemento, che presenta la parte superficiale deteriorata e mancante in più punti, copertura ad unica falda in latero-cemento e manto in lastre di cemento amianto tipo Eternit. L'unità è in cattivo stato di manutenzione con parti di intonaco esterne mancanti e evidente ammaloramento dell'intonaco sia interno che esterno a causa di umidità di risalita; oltre ad una evidente lesione nella parete sul lato nord. Si accede all'autorimessa dalla via pubblica dei Dinelli dal civico n. 71, attraverso un passo carrabile con cancello in ferro a scorrimento ed un cancellino pedonale, direttamente in area antistante le autorimesse, resede comune con altre U.I. L'autorimessa, oltre all'accesso carrabile sul lato di levante, chiudibile con saracinesca in ferro, presenta una porta in ferro sul lato di ponente, che consente l'accesso ad una piccolissima porzione di terreno (circa mq. 4,50), resede a comune con altre U.I.; in questa resede è stata posta una scala in ferro di cinque gradini che consente il superamento di dislivello di ml. 1,00 fra il piano di calpestio dell'autorimessa ed il terreno confinante di cui alla particella 64, di proprietà dell'esecutato.

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	160,00	x	100 %	=	160,00
Terrazza a corredo appartamento	35,00	x	30 %	=	10,50
Totale:	195,00				170,50



Appartamento al P.I con sottostante deposito/magazzino - Prospetto Sud

ACCESSORI:

Bilocale ad uso magazzino/deposito della superficie commerciale di circa mq. 54,00, posto al P.T. subito sotto l'appartamento di cui alla part. 65 sub. 6, di cui occupa la porzione di ponente, di proprietà di _____ con la quota di 1/1.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 65 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 51 mq,



rendita 110,63 Euro, indirizzo catastale: via dei Dinelli, 71 - Saltocchio, Piano Terra, intestato a

Coerenze: vi confinano: a settentrione e levante part. 65 sub 11, a meridione la part. 408, a ponente la part. 64 e 678, salvo se altri.

descrizione		consistenza		indice		commerciale
Magazzino/deposito	sotto	54,00	x	50 %	=	27,00
appartamento						
Ripostiglio sottoscala esterna		4,00	x	25 %	=	1,00
Resede	in					
Magazzino/deposito	uso	78,50	x	10 %	=	7,85
Totale:		136,50				35,85

Autorimessa di circa mq. 16,50 commerciali, di proprietà di _____ per la quota di 1/1 e posta in fabbricato isolato di maggior mole comprendente altra proprietà;

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 467 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 10, consistenza 14 mq, rendita 59,29 Euro, indirizzo catastale: via dei Dinelli, 71 - Saltocchio, piano: Terra, intestato a

Coerenze: vi confinano: a settentrione la part. 408, a meridione la part. 467 sub. 3, a levante e ponente la resede comune part. 65 sub 10, salvo se altri.

Nella valutazione della autorimessa si è tenuto conto anche della resede comune che consente l'accesso all'unità stessa da via dei Dinelli n. 71.

descrizione		consistenza		indice		commerciale
Autorimessa		16,60	x	50 %	=	8,30
Totale:		16,60				8,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel procedimento di stima sono stati considerati tutti i pregi e difetti del fabbricato e della zona in cui esso è inserito, le qualità intrinseche ed estrinseche, la posizione, l'esposizione, la distanza dai servizi primari, le utenze pubbliche (acqua, luce, fognatura comunale), la relazione fra domanda e offerta del mercato immobiliare della zona. Nella valutazione si è adottato il parametro della superficie, avvalendosi della consulenza delle Agenzie Immobiliari della zona, o attraverso ricerche su internet, verificando e riscontrando l'effettiva coerenza con i valori applicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), con riferimento ai dati rilevati nel 2° semestre 2021 che sono stati presi a riferimento per la valutazione dei beni. Si è tenuto conto dello stato di fatto dell'immobile principale e degli accessori, dello stato degli impianti, delle necessarie opere di ripristino. In considerazione di tutto ciò, il sottoscritto ritiene di essere nel giusto nell'attribuire un prezzo di mercato di € 1.200,00/mq.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	170,50	x	1.200,00	=	204.600,00
Valore superficie accessori:	44,15	x	1.200,00	=	52.980,00
					257.580,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 257.580,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 257.580,00

**BENI IN LUCCA VIA DEI DINELLI 71, FRAZIONE SALTOCCHIO
DI CUI AL PUNTO B**

Prefabbricato ad uso deposito/magazzino della superficie commerciale di mq. 33,00, sito in Lucca, frazione Saltocchio - via dei Dinelli; di proprietà di _____ per la quota di 1/1

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 678 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 35 mq, rendita 75,92 Euro, indirizzo catastale: via dei Dinelli - Saltocchio, piano: Terra, intestato a _____

Coerenze: Vi confinano: a settentrione, meridione e ponente la part. 64, a levante la part. 65 sub.7, salvo se altri.



Prefabbricato ad uso deposito e magazzino e resede - prospetto est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Diritti di piena proprietà su manufatto ad uso deposito/magazzino libero su quattro lati ed elevato al solo Piano Terra, circondato da piccola resede di pertinenza; catastalmente identificato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Lucca – Territorio Servizi Catastali del Comune di Lucca nel Foglio 42, part. 678.

Trattasi di un manufatto prefabbricato ad uso deposito-magazzino di circa mq. 32 netti, realizzato con pannelli in lastre di cemento contenuti in una struttura principale e secondaria in profili di acciaio zincato, con sovrastante copertura ondulata a capanna. Considerando che il manufatto è stato realizzato abusivamente in data 1966, come da dichiarazione dell'allora proprietaria Sig.ra Parducci Oriana, allegata alla presentazione di Domanda di Condono Edilizio P.G. n. 42210 del 30/09/1986, al quale ha fatto seguito C.E.S. n. 2720 del 4/12/1996; si presume, data l'età di realizzazione del

manufatto, che questi sia nella struttura di elevazione a tamponatura esterna e divisione interna, che di copertura, interamente realizzato con pareti e copertura ondulata in cemento-amianto.

Il manufatto è diviso internamente in tre ambienti, di cui quelli più grandi con finestre a due ante di alluminio e vetro oltre alla porta di ingresso anch'essa in alluminio e vetro, tutte sul prospetto est e finestre a vetri orientabili, una sul prospetto nord ed una sul prospetto sud; mentre è privo di finestra un terzo piccolo ambiente interno. Internamente il manufatto è pavimentato in mattonelle di gres, tranne che nel piccolo locale buio, dove il pavimento risulta rialzato di cm. 12 e gettato in cemento da rifinire e pavimentare, oltre alla presenza di tubature dell'acqua allo stato iniziale e alcuni sanitari appoggiati sul pavimento. La controsoffittatura è in perlinato di legno, in precario stato a causa di varie infiltrazioni dal tetto e dalla presenza nella parte centrale di una lastra di copertura visibilmente rotta. Il manufatto è dotato di corrente elettrica, ma non è stato possibile trovare il quadro elettrico vista la difficoltà di entrarvi per la notevole quantità di materiale depositato. Esternamente è corredato da piccola resede di circa mq. 48,00, inghiaia sul lato di levante, mentre i restanti tre lati che circondano il prefabbricato, lo delimitano solo catastalmente con un perimetro di terreno di circa 80/90 cm., mentre in realtà la resede si inserisce in un tuttuno con il circostante terreno facente parte della particella 64; solo sul lato sud-est la resede è delimitata con un cancello posticcio. Si evidenzia inoltre sul lato di mezzogiorno, in parte sull'area a resede ed in parte sul mappale riportato al catasto terreni di cui alla particella 64, un quadrato di terreno gettata a cemento, al centro del quale si trova una copertura in ferro che, secondo quanto dichiarato dall'esecutato, contiene un motore dell'acqua per alimentare il rubinetto dell'acquaio interno al manufatto. Non è stato possibile aprire la copertura per la presenza su di essa di vario materiale (bidoni, tubi, pneumatici, materiale plastico, ecc.).

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.000,00**

**BENI IN LUCCA VIA DEI DINELLI 71, FRAZIONE SALTOCCHIO
DI CUI AL PUNTO C**

Appezamento di terreno, sito in frazione di Saltocchio via dei Dinelli, di proprietà di _____ per la quota di 1/1.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe 2 - Sem. Arb. Irr., superficie catastale mq. 338, deduzione B1, reddito agrario 2,36 €, reddito dominicale 2,23 €, intestato a _____

Coerenze: vi confinano: a settentrione parcheggio e marciapiede pubblico, a meridione la part. 278; a levante part. 65 sub. 11 e sub. 7, part. 408 e part. 65 sub. 10, a ponente part. 793, salvo se altri.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Diritti di piena proprietà su lotto di terreno sito in Lucca frazione di Saltocchio via dei Dinelli, catastalmente identificato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Lucca – Territorio Servizi Catastali del Comune di Lucca – Catasto Terreni, nel Foglio 42 - part. 64

Appezamento di terreno composto da due lotti di forma regolare e pianeggiante, collegati sul lato di ponente da un corridoio di lunghezza di circa ml. 9,00 e larghezza, dal limite della resede al confine di ponente, di circa ml. 1,25, il tutto per un totale di mq. 338 catastali. Il terreno è inserito, secondo il R.U. approvato e successivo P.S. del 2017, in area residenziale e urbanisticamente definita come "Aree residenziali di Ponte a Moriano – PM", mentre nel P.O. adottato l'area ricade nell' "art. 32 – Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali – B2", come da allegato CDU. Si precisa che il corridoio di terreno che divide nell'integrità geometrica la particella 64, è dovuto dalla presenza di un'area occupata da un manufatto prefabbricato ad uso magazzino e deposito circondato da resede, identificato nella presente perizia al lotto 1 - punto B, posizionato centralmente al suddetto lotto di terreno ed identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lucca al foglio 42, part. 678, intestato all'esecutato per la quota di 1/1 di proprietà. Il terreno, di cui alla part. 64, confina a settentrione con pubblica strada dei Dinelli, senza sbocco e con pubblico parcheggio. La porzione di terreno posta a meridione, al momento del sopralluogo, risulta occupata da materiale vario (ferraglia, bidoni, piccola attrezzatura per lavori edili e materiale di varia natura oltre ad una barca in vetroresina posta su carrello). Insiste inoltre su detta porzione di terreno un gazebo costituito da 4 ritti di legno coperto con telo di PVC su struttura lignea a padiglione, in cattivo stato di conservazione. L'area è a prato. La porzione di terreno posta a settentrione, ha il lato confinante con la pubblica via dei Dinelli e separata da questa da una recinzione in paletti e rete metallica oltre che da un ampio cancello carrabile arretrato e da un cancellino laterale per l'accesso pedonale. Dal cancello carrabile è posto sul terreno doppio camminamento in finta pietra che percorre l'area fino alla particella 678. Si precisa che per la realizzazione della recinzione, dell'accesso carrabile e pedonale al terreno, è stato chiesto con all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lucca, P.C. n. 691 del 12.08.2019, ma quest'ultimo non è stato rilasciato, come da preavviso di diniego inoltrato dall'Ufficio Edilizia privata del Comune di Lucca in data 7.11.2019 – prot. gen. n. 152381. Il motivo del diniego è la mancata legittimità dello stato attuale, come da comunicazione del Settore Dipartimentale 8 – Servizi alle Imprese, Edilizia e Patrimonio – U.O. 8.2 Edilizia Privata, prot. n. 152381 del 7/11/2019.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	170,50	44,15	257.580,00	257.580,00
B		0,00	0,00	13.000,00	13.000,00
C		0,00	0,00	8.500,00	8.500,00
				279.080,00 €	279.080,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Si precisa che il prefabbricato di cui al Corpo B, a seguito di specifica perizia, presenti un grado di deterioramento della struttura tale da disperdere particelle di amianto nell'aria, si ipotizza una spesa di bonifica a seguito di demolizione di	-5.000,00
	5.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 19.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 254.280,00**

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: **€. 50.856,00**

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: **€. 203.424,00**

data 22/09/2022

il tecnico incaricato
Roberto Doria





Città di Lucca
Amministrazione Comunale
Settore Dipartimentale 8
"Servizi alle Imprese, Edilizia e Patrimonio"

Imposta di bollo € 16,00
Assolta con identificativo n.
01200023853745

Certificazione di Destinazione Urbanistica (ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001 n° 380 - precedente art.18 Legge 28.2.1985 n.47)

Il Responsabile del Procedimento

- **Vista l'istanza Protocollo Generale n° 143090 del 01 Settembre 2022**
- **inoltrata da: Doria Roberto**
- **residente in: Via Pisana Traversa I° n°12 Lucca**
-
- Vista la documentazione agli atti,

- Visto l'articolo n° 18 della Legge 28 Febbraio 1985 n° 47, poi abrogato dall'art.136 del D.P.R. 06 Giugno 2001 n° 380, aggiornato dal d.lgs n° 301 del 2002;

- Visto l'art. 30 del D.P.R. 06 Giugno.2001 n° 380 già citato;

- **Visto il Regolamento Urbanistico definitivamente approvato, ai sensi della L.R. 05/1995, con delibera Consiglio Comunale n°25 del 16 Marzo 2004, pubblicata sul B.U.R.T. n°15 del 14 Aprile 2004 ;**

- **Vista la Variante al Regolamento Urbanistico denominata "Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale" definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n°19 del 15 Marzo 2012, pubblicato sul BURT n°18 del 02 Maggio 2012.**

- **Visto il Piano Strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n°39 del 24 Aprile 2017 e pubblicato sul BURT n°26 del 28 Giugno 2017**

Certifica

Che in ordine al vigente Regolamento Urbanistico approvato con atto di Consiglio Comunale n°25 del 16 Marzo 2004 e successiva variante a detto Regolamento Urbanistico denominata "Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale" **definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n°19 del 15 Marzo 2012 e pubblicata sul BURT n°18 il 02 Maggio 2012.**

i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni nel foglio 42 dai mappali : 64 sono classificati, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli :

-Art. 107 - Aree residenziali di Ponte a Moriano - PM

- 107.1** - Sono le aree edificate o edificabili per per funzioni prevalentemente residenziali dell'abitato di Ponte a Moriano.
- 107.1.1** Nelle aree disciplinate dal presente articolo di RU, l'edificabilità del singolo lotto è condizionata alla verifica positiva in punto di sussistenza di una *capacità edificatoria residua* relativa alla destinazione d'uso considerata e con riferimento all'UTOE in cui ricade il lotto medesimo. La verifica della *capacità edificatoria residua* del singolo lotto deve essere effettuata in base ai dati di cui alla Tabelle Riepilogative della Edificabilità

Residua di cui all'articolo 142. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale predisporre apposito sistema per monitorizzare la disponibilità a scalare a seguito della presentazione delle domande di Permesso di Costruire e del rilascio dei Permessi richiesti. Il certificato attestante la disponibilità residua costituirà documento essenziale da allegare alla presentazione delle domande di Permesso di Costruire.

107.2 - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *A1* e *A4*, che debbono connotare l'intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: *B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.3.6, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B5, B6.1, B6.2, C1.1, C4*.

Le destinazioni *C1, C1.2* e *C2*, se già presenti alla data del 8/4/2002, possono essere mantenute sin tanto che è conservato l'organismo edilizio in cui sono insediate

107.3 - Sono ammessi annessi a carattere temporaneo e/o strutture in precario, interventi di sistemazione superficiale e/o non quantificabili in termini di volume della resede occupata, quali: parcheggi, piscine, vegetazione integrative, sistemazione superficiale, pensiline, manufatti per parcheggi pertinenziali, volumi tecnici, muri e altri sistemi di recinzione (le piscine sono ammesse purché non emergano dal piano di campagna a sistemazione avvenuta). Gli interventi edilizi hanno la seguente disciplina:

107.4 - ove sussistano le condizioni di edificabilità ai sensi dell'art. 107.1.1, per gli interventi edilizi diretti, si applicano i parametri e gli indici di cui appresso:

- o $H = 11,00 m$.
- o $I_f = 1,5 mc/mq$.
- o $Q = 60\%$
- o per i fabbricati, la cui area di pertinenza sia, alla data del 8/4/2002, satura (in relazione ad uno o più dei suddetti parametri o indici), è consentito un incremento volumetrico massimo complessivo di 180 mc.

Sono comunque consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche cambio di destinazione, frazionamento e sostituzione edilizia.

E' consentita la realizzazione di terrazze cosiddette "a vasca" sulla copertura degli edifici, nei limiti del 20% della superficie della copertura stessa e comunque per una superficie massima di 20 mq.

-Art. 44 - Gli edifici di nuovo regime

44.1 - Sono comprese in questa categoria gli edifici localizzati prevalentemente ai margini della circonvallazione e lungo le principali radiali e direttrici dello sviluppo urbano, edificati nel periodo che va approssimativamente dall'Unità d'Italia alla seconda guerra mondiale, dei quali è ancora chiaramente riconoscibile l'origine storica e per i quali s'intende garantire la salvaguardia dell'impianto edilizio e della tipologia di appartenenza.

44.2 - Tali edifici non sono ricompresi in una zona urbanistica specifica e per essi sono previsti interventi di salvaguardia, da completarsi in conseguenza dell'ambito insediativo entro cui l'edificio è collocato. Le dimensioni e le procedure d'intervento sono pertanto quelle del sistema territoriale e insediativo entro cui l'edificio è collocato.

44.2.1 - Per le *parti di edificio di origine storica*, sono ammessi interventi di risanamento conservativo ai sensi delle vigenti disposizioni legislative. *Per gli edifici riconducibili alla tipologia edilizia del villino*, l'intervento deve garantire il mantenimento degli elementi distributivi speciali di carattere rappresentativo, quali scaloni, atri d'ingresso, ecc., nonché il mantenimento del disegno delle facciate e, ove presenti, degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.).

44.2.2 - Per le *parti di edificio di origine moderna*, o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario è ammesso un intervento di ristrutturazione o sostituzione edilizia.

44.3 - Per gli edifici di cui ai commi 2.1 e 2.2 è ammessa la possibilità di ampliamento delle superfici e dei volumi nei limiti consentiti dalla zona urbanistica entro cui essi sono collocati. Per gli edifici riconducibili alla tipologia edilizia del villino realizzati prima del 1939, non si applica l'indice e il bonus volumetrico della zona urbanistica entro cui tali edifici sono collocati.

44.4 - Gli interventi sulle *pertinenze esterne inedificate*, devono garantire la salvaguardia rigorosa degli spazi immediatamente connessi all'edificio o agli edifici del complesso nonché la loro inedificabilità e suddivisione a mezzo di opere che richiedano interventi edilizi di qualsiasi natura. Gli interventi devono inoltre tendere ad eliminare gli elementi incongrui di divisione interna, i manufatti precari e le superfetazioni esistenti che compromettano le caratteristiche dimensionali e formali di tali spazi, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate le superfici e/o volumi demoliti nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento.

44.5 - Le destinazioni ammesse sono quelle stabilite per la zona funzionale di appartenenza

Certifica altresì

Che in ordine al Piano Operativo adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 103 del 26 Ottobre 2021 e pubblicato sul BURT n°45 (parte II°) il 10 Novembre 2021,

i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni nel foglio 42 dai mappali : 64 sono classificati, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli :

-Art. 32 Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2)

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione od ai privati gestori di Pubblici Servizi

Il presente certificato ha validità limitata ad un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano nel frattempo modifiche agli strumenti urbanistici od alla legislazione nazionale o regionale inerente la materia.

Il titolare del presente certificato è tenuto a verificare, all'atto del rilascio, inesattezze od omissioni che vi fossero contenute.

Resta fermo ed impregiudicato quanto previsto dall'art. 109 del Piano Operativo adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 103 del 26 Ottobre 2021 e pubblicato sul BURT n°45 il 10 Novembre 2021 in ordine alle norme transitorie e di salvaguardia

Ai fini dell'applicazione di disposizioni statali o regionali in materia di prevenzione del rischio idraulico, nonché in materia di procedimenti abilitativi e di agevolazioni, le articolazioni del territorio, così come definite dalla **Variante Straordinaria di salvaguardia del Piano Strutturale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 19 del 15 Marzo 2012 e pubblicata sul BURT n° 18 il 02 Maggio 2012**, corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui al primo comma dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 secondo le indicazioni della **Tabella di Corrispondenza in Appendice A** delle Norme Tecniche di Attuazione della sopracitata Variante.

Ai fini dell'applicazione di disposizioni statali o regionali in materia di prevenzione del rischio idraulico, nonché in materia di procedimenti abilitativi e di agevolazioni, le articolazioni del territorio, così come definite dal **Piano Operativo adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 103 del 26 Ottobre 2021 e pubblicata sul BURT n° 45 (parte II°) il 10 Novembre 2021** corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui al primo comma dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 secondo le indicazioni **dell'articolo 11** delle Norme Tecniche di Attuazione del sopracitato **Piano Operativo adottato**.

Lucca, lì 13 Settembre 2022

L'Esperto Tecnico Fascia B
Geom. Giuseppe Maffei

Il Dirigente
Arch. Michele Nucci

(documento firmato digitalmente)



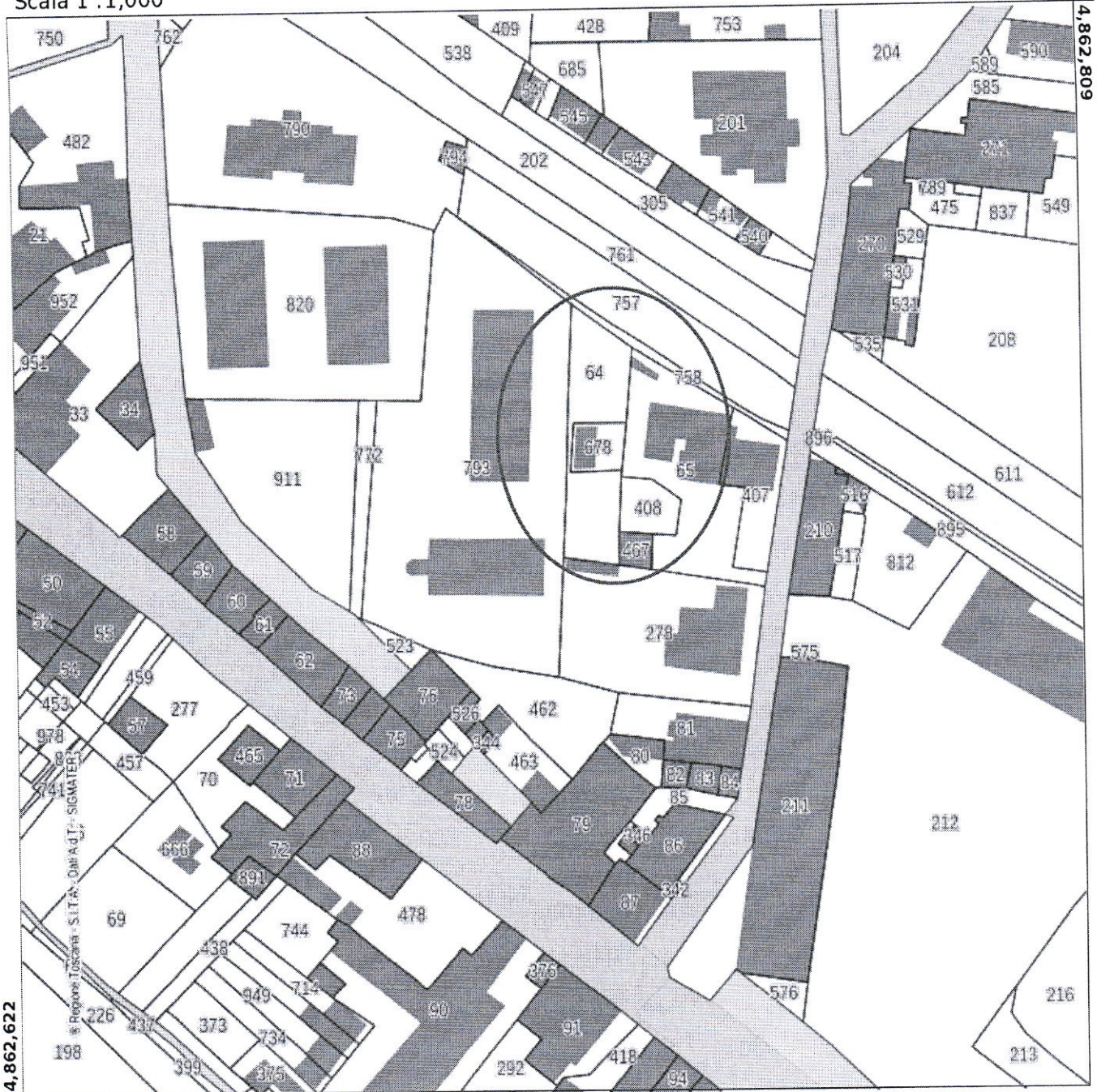


Catasto e Urbanizzazione

Scala 1 : 1,000

623,096.5

4,862,809



622,914.7

EPSG:25832

COMUNE DI LUCCA – Foglio 42
Part: 64 – 65 – 467 - 678

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca**

Dichiarazione protocollo n. LU0103529 del 01/07/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lucca

Via Dei Dinelli I

civ. 71

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 42
Particella: 65
Subalterno: 6

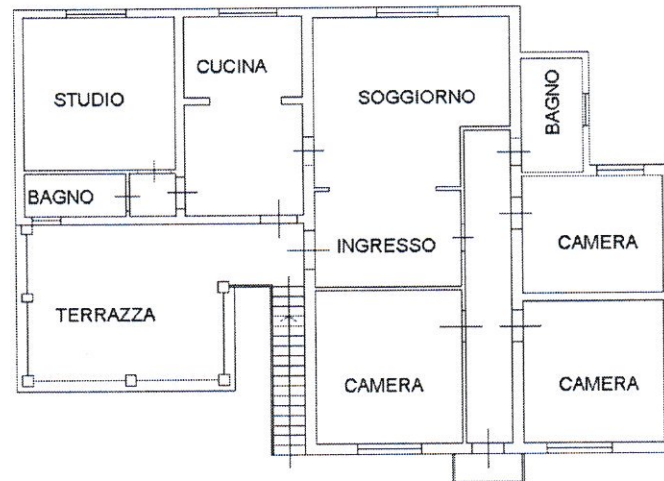
Compilata da:
Limonetti Elisa
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Lucca

N. 1886

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO
H:3.25



Ultima planimetria in atti

Data: 15/09/2021 - n. T323698 - Richiedente: DRORRT57L27G702U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca

Dichiarazione protocollo n. LU0004066 del 21/01/2019

Comune di Lucca

Via Dei Dinelli Di Saltocchio

civ. 71

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 42
Particella: 65
Subalterno: 7

Compilata da:
Limonetti Elisa

Iscritto all'albo:
Geometri

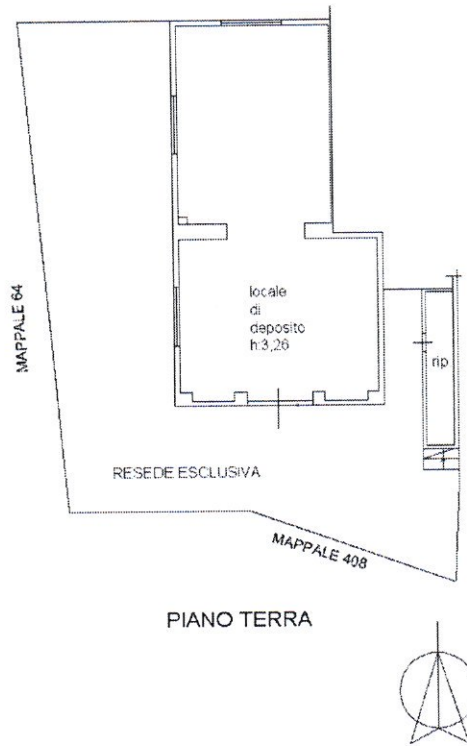
Prov. Lucca

N. 1886

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 04/07/2022 - n. T96262 - Richiedente: DRORRT57L27G702U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/07/2022 - Comune di LUCCA(E715) - < Foglio 42 - Particella 65 - Subalterno 7 >
VIA DEI DINELLI DI SALTOCCHIO n. 71 Piano I

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca

Dichiarazione protocollo n. LU0004554 del 22/01/2019

Comune di Lucca

Via Dei Dinelli Di Saltocchio

civ. 71

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 467

Subalterno: 4

Compilata da:

Limonetti Elisa

Iscritto all'albo:

Geometri

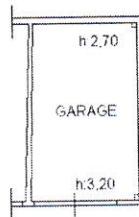
Prov. Lucca

N. 1886

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 04/07/2022 - n. T96264 - Richiedente: DRORRT57L27G702U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MODULARIO
F. rig. rend. 487



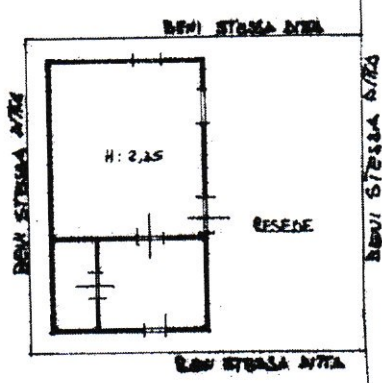
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di LUCCA via DINELLI /VIA SALTOCCHIO civ.



FOGLIO 42
MAPPALE 678
SCALA 1:1000



PIANOTERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Banco: Banco Poggio e Lucca stato stato P.V

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/07/2022 - Comune di LUCCA(4715) - < Foglio 42 - Particella 678 - Subalterno >
VIA DEI DINELLI DI SALTOCCHIO Piano T

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>ARCHITETTO</u> (Titolo, cognome e nome) <u>ENRICO BIANCHINI</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 28/10/1988 - Data: 04/07/2022 Totale schedi: <u>42</u> n. <u>678</u> sub.	Iscritto all'albo dei <u>ARCHITETTI</u> della provincia di <u>LUCCA</u> n. <u>155</u> data <u>15.12.1987</u> Firma <u>[Signature]</u>	

