



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

129/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCO BPM S.P.A.

DEBITORE:

***** DATO OSCURATO *****

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

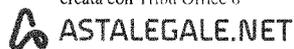
CUSTODE:

IVG Lucca - So.Fi.R srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Bernardino De Maria

CF:DMRBNR60M27E202B

con studio in LUCCA (LU) CORSO GARIBALDI 67

telefono: 0583490452

email: berdem@inwind.it

PEC: bernardino.demaria@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 129/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

In Comune di Massarosa Frazione Piano di Mommio, Via del Rio n°313:

Appartamento di civile abitazione, posto al Piano Terra di un fabbricato condominiale.

Detto appartamento si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, due camere ed un bagno; corredato esternamente da resede esclusiva, da un piccolo vano accessorio e da una porzione di porticato anche questi esclusivi, nonchè dalla proporzionale quota di comproprietà di tutte le altre parti, opere ed impianti del fabbricato comuni per legge uso e destinazione.

Vi si accede dalla Via del Rio mediante passo a comune con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato e da altro passo insistente su area dell'unità confinante di altra proprietà, come precisato in appresso al punto 6.1.

Identificazione catastale:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, con la seguente intestazione: *** DATO OSCURATO ***

L'appartamento con la resede esclusiva, il vano accessorio e la porzione di porticato è contraddistinto nel Foglio 1 dalla Particella 172 Subalterno 27 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza Vani 4,5 Superficie Catastale totale mq. 88 Rendita Catastale Euro 278,89.

Ai fini della cronologia catastale si precisa che:

- Il suddetto Subalterno 27 deriva dalla soppressione dei Subalterni 8 e 9 a seguito della Denuncia di Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione del 24/07/2008 Pratica n° LU0168122 (n°10672.1/2008).

- Il Subalterno 8 era derivato dalla Denuncia di Costituzione del 11/12/1981 n°6740.

- Il Subalterno 9 era derivato dalla Denuncia di Costituzione del 11/12/1981 n°6731.

Confini:

Confinano l'unità: Particella 172 Subalterno 28 Particelle 774 e 1420.

Il tutto salvo se altri e più esatti confini.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.880,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.500,00
Data della valutazione:	30/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo nell'abitazione era presente *** DATO OSCURATO *** Dalla certificazione anagrafica risultano residenti solo *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

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:

Risultano i vincoli derivanti per legge dalla natura condominiale del fabbricato del quale l'unità fa parte, nonchè quanto riportato in merito ai titoli di provenienza vedasi capitolo 6.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta a Lucca il **05/08/2008** al n°**2876** del Registro Particolare a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***

Importo Ipoteca: €.450.000,00

Importo capitale: €.225.000,00.

Titolo: Atto di mutuo del Notaio Lamberto Giusti del 04/08/2008 Repertorio 10470/3923.

Gravante sull'intera proprietà del seguente bene immobile:

Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, Foglio 1 dalla Particella 172 Subalterno 27.

Ipoteca legale iscritta a Lucca il **07/09/2010** al n°**2989** del Registro Particolare a *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***

Importo Ipoteca: €.59.908,54.

Importo capitale: €.29.954,27.

Titolo: Atto pubblico Amministrativo del 01/09/2010 Repertorio 47234/62.

Gravante sui diritti di 1/10 di proprietà del seguente bene immobile:

Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, Foglio 1 dalla Particella 172 Subalterno 27.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto a Lucca il **28/06/2023** al n°**8305** del Registro Particolare, a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***

Titolo: Verbale di pignoramento immobili presso il Tribunale di Lucca del 14/06/2023 Repertorio 2277.

Gravante sull'intera proprietà del seguente bene immobile:

Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, Foglio 1 dalla Particella 172 Subalterno 27.

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
Millesimi condominiali:	99,000

Ulteriori avvertenze:

In merito a lavori e spese condominiali con riferimento all'unità in oggetto, dalla comunicazione trasmessa dall'Amministratore in data 05/08/2024 (vedasi allegato), si rileva quanto segue:

- essendo stato abbandonato il progetto relativo all'esecuzione dell'intervento di riqualificazione energetica dell'edificio con superbonus 110%, l'assemblea del 25.05.2023 ha deliberato di affidare la redazione di un capitolato e computo metrico per interventi di risanamento tradizionale dei prospetti e dei balconi, il cui costo è preventivato in € 1.024,80 Iva e Cap compresi per una quota parte a carico dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione di € 100,98".

*- i Sig.ri *** DATO OSCURATO *** devono corrispondere il saldo di propria competenza di cui al bilancio consuntivo 01.01.2023 – 31.12.2023 ammontante ad € 0,94 e le quote condominiali di propria competenza di cui al bilancio preventivo 01.01.2024 – 31.12.2024 ammontanti ad € 610,60 (bilancio consuntivo 01.01.2023 – 31.12.2023 e bilancio preventivo 01.01.2024 – 31.12.2024 entrambi approvati dall'assemblea del 11.03.2024 con le relative ripartizioni).*

- non vi sono lavori straordinari deliberati ad eccezione del conferimento dell'incarico professionale precisato in precedenza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** in forza di Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Lamberto Giusti del 04/08/2008 Repertorio 10469 Registrato a Viareggio il 05/08/2008 al n°3595 Serie 1T e Trascritto a Lucca in data 05/08/2008 al n°8705 del Registro Particolare.

Con il medesimo atto è stata costituita una servitù di passo con ogni mezzo e di interrimento tubazioni, Trascritta in data 05/08/2008 al n°8706 del Registro Particolare, a favore dell'appartamento in oggetto ed a carico dell'immobile confinante rappresentato dalla Particella 172 Subalterno 28.

Stato civile al momento del contratto: coniugi in regime di separazione legale dei beni; stato civile attuale: separati giudizialmente.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Per costruzione diretta su area pervenuta in forza di Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Iantaffi del 01/12/1971 Repertorio 116489 Registrato a Viareggio il 14/12/1971 al n°2490 Volume 145 e Trascritto a Lucca in data 27/12/1971 al n°7945 del Registro Particolare.

In merito alla verifica dell'esistenza di livelli si segnala quanto segue:

*- Nell'atto di provenienza del Notaio Lamberto Giusti del 04/08/2008 Repertorio 10469 Trascritto a Lucca in data 05/08/2008 al n°8705 del Registro Particolare *** DATO OSCURATO *** viene dichiarato che l'oggetto della compravendita è l'intera piena proprietà dell'appartamento e che l'immobile viene venduto libero da livelli; pervenuto per costruzione diretta su terreno acquistato con atto ai rogiti del Notaio Francesco Iantaffi in data 01/12/1971 Repertorio 116489 Trascritto a Lucca in data 27/12/1971 al n°7945 del Registro Particolare.*

*- Nel suddetto atto del Notaio Iantaffi del 01/12/1971 Repertorio 116489 *** DATO OSCURATO*

*** all'articolo primo si rileva che l'oggetto della compravendita è l'utile dominio di un piccolo appezzamento di terreno lungo la via del Rio contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel Foglio 1 dalla Particella 172 di mq.1160 ovvero l'area dove è stato edificato il fabbricato del quale l'appartamento fa parte.

Viene altresì dichiarato all'articolo secondo che la vendita è fatta ed accettata con ogni azione o ragione attinenza e pertinenza con gli obblighi e diritti di cui all'atto Notaio Iantaffi del 13/10/1963 Repertorio 22816 Trascritto a Lucca in data 28/10/1963 al n°6811 del Registro Particolare.

- Nell'atto Notaio Iantaffi del 13/10/1963 Repertorio 22816 *** DATO OSCURATO *** esaminando la nota di trascrizione si rileva che il terreno in parola è *gravato da livello in favore della famiglia* [redacted] *per l'annuo canone di Lire 39 a carico del terreno acquistato da* [redacted].

- Dall'esame delle trascrizioni sia cartacee che meccanografiche non risultano atti di affrancazione.

Ulteriori precisazioni:

- Le intestazioni catastali sin dall'impianto non riportano la presenza di livelli;

- Nella nota di trascrizione dell'atto del 1971, a differenza del titolo, non è riportato esplicitamente che si tratta di util dominio, vi sono solo i riferimenti, in merito agli obblighi ed i diritti, all'atto del 1963;

- Quanto sopra non è stato rilevato nella certificazione notarile.

Si allegano atti e note di trascrizioni esaminati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Archivio del Comune di Massarosa sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n°679 del 30/08/1968 riguardante la realizzazione del fabbricato del quale fa parte l'appartamento in oggetto.

- Concessione Edilizia n°38 del 21/02/1981 variante in corso d'opera a strutture ultimate della precedente Licenza Edilizia n°679 del 1968.

A seguito dei titoli predetti risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità n°97/1981 in data 23/11/1981.

- Concessione Edilizia in sanatoria n°18 del 11/04/2002 con contestuale rilascio dell'abitabilità, a seguito di Domanda di Condono Edilizio del 02/05/1986 Protocollo n°7309 numero interno 1608 per interventi eseguiti in difformità alla precedente Concessione Edilizia n°38 del 1981.

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n°5317 del 08/02/2010 per sostituzione del manto di copertura del fabbricato.

- Attestazione di Conformità in sanatoria n°33 del 03/06/2011 per difformità della Concessione in Sanatoria n°18 del 2002.

- Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) n°47 del 07/04/2015 per ripristino della copertura del fabbricato.

- Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) n°166 del 27/11/2015 per rimozione del manto di copertura del fabbricato e messa in opera di nuovo manto.

- Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A. - Superbonus) n°382 del 25/11/2022 per interventi di riqualificazione energetica al fabbricato (intervento non eseguito vedasi precedente punto 5).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente Regolamento Urbanistico l'area dove sorge il fabbricato ricade in zona "B2" *Insedimenti recenti a bassa complessiva tipologica e formale*.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Nella zona soggiorno risulta una porzione di parete divisoria non presente negli atti autorizzativi. Qualora non si proceda al ripristino, la regolarizzazione dovrebbe essere possibile mediante pratica di sanatoria con una sanzione che sarà determinata dal Comune e che comunque dovrebbe corrispondere ad Euro 1.000,00.

In merito alle altezze interne nell'appartamento in oggetto sono state rilevate tra metri 2.56 e metri 2.58.

Si segnala che negli elaborati allegati all'Attestazione di conformità in sanatoria n°33 dell'anno 2011 l'altezza interna al Piano Terra (non indicata in corrispondenza dell'appartamento) è riportata genericamente in metri 2.64.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Nella planimetria catastale dell'appartamento (dell'anno 2008) non è presente la porzione di parete difforme descritta al paragrafo precedente per la quale, qualora non si proceda al ripristino, si dovrà presentare una nuova planimetria (Pratica Docfa).

Come altezza interna è riportata quella rilevata in corso del sopralluogo (metri 2.58)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedasi quanto riportato in merito alla conformità edilizia.

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

BENI IN MASSAROSA VIA DEL RIO 313, FRAZIONE PIANO DI MOMMIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

In Comune di Massarosa Frazione Piano di Mommio, Via del Rio n°313:

Appartamento di civile abitazione, posto al Piano Terra di un fabbricato condominiale.

Detto appartamento si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, due camere ed un bagno; corredato esternamente da resede esclusiva, da un piccolo vano accessorio e da una porzione di porticato anche questi esclusivi, nonché dalla proporzionale quota di comproprietà di tutte le altre parti, opere ed impianti del fabbricato comuni per legge uso e destinazione.

Vi si accede dalla Via del Rio mediante passo a comune con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato e da altro passo insistente su area dell'unità confinante di altra proprietà, come precisato in appresso al punto 6.1.

Identificazione catastale:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, con la seguente intestazione: *** DATO OSCURATO ***

L'appartamento con la resede esclusiva, il vano accessorio e la porzione di porticato è contraddistinto nel Foglio 1 dalla Particella 172 Subalterno 27 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza Vani 4,5 Superficie Catastale totale mq. 88 Rendita Catastale Euro 278,89.

Ai fini della cronologia catastale si precisa che:

- Il suddetto Subalterno 27 deriva dalla soppressione dei Subalterni 8 e 9 a seguito della Denuncia di Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione del 24/07/2008 Pratica n° LU0168122 (n°10672.1/2008).

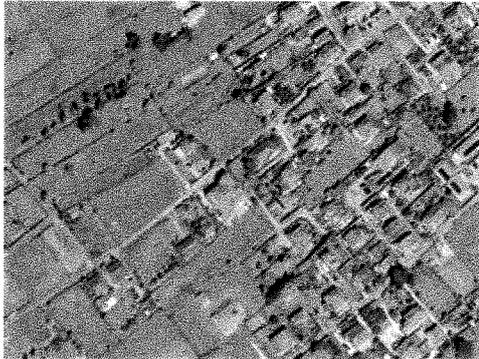
- Il Subalterno 8 era derivato dalla Denuncia di Costituzione del 11/12/1981 n°6740.

- Il Subalterno 9 era derivato dalla Denuncia di Costituzione del 11/12/1981 n°6731.

Confini:

Confinano l'unità: Particella 172 Subalterno 28 Particelle 774 e 1420.

Il tutto salvo se altri e più esatti confini.



Aerofoto (Google Earth)



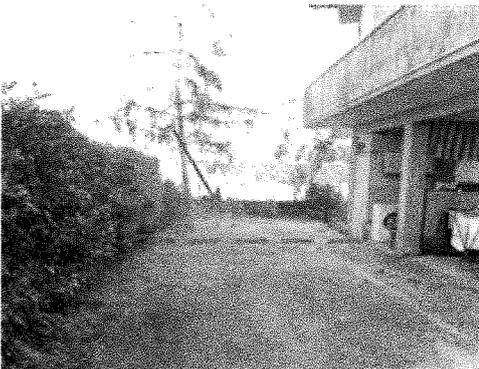
Vista dalla strada - Lato Est



Vista dalla strada - Lato Nord



Area di accesso - Lato Est



Resede esclusiva - Lato Est



Resede esclusiva - Lato Sud-Est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Resede esclusiva



Ingresso Appartamento



Interno Appartamento



Interno Appartamento



Interno Appartamento



Interno Appartamento

COLLEGAMENTI

ferrovia distante Km. 5,5
autostrada distante Km. 3,0



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio del quale fa parte l'unità in oggetto si trova lungo la via del Rio, traversa della Via Sarzanese, all'estremità ovest della frazione di Piano di Mommio, in un contesto residenziale, in prossimità di servizi pubblici e commerciali.

Il fabbricato, realizzato negli anni settanta con struttura in muratura, si sviluppa dal piano terra al piano terzo, è composto complessivamente di undici unità ad uso residenziale, disposte ai vari piani a partire dal piano terra dove si trovano anche alcune autorimesse a corredo di altri appartamenti.

All'appartamento in oggetto, situato al piano terra con ingresso dall'esterno sul retro del fabbricato, si

accede dalla Via del Rio attraverso un passo a comune con gli altri condomini, altro passo su proprietà di terzi e resede esclusiva. Quest'ultima, in parte recintata, si estende a sud dell'appartamento ed a sud del passo su proprietà di terzi.

I vani dell'alloggio in oggetto hanno sviluppo regolare con affaccio sulla resede esclusiva sul lato sud dell'edificio e sul porticato esclusivo situato sul lato est.

L'appartamento è dotato di normali finiture con pavimentazione in ceramica, infissi interni ed esterni in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo formato da elementi radianti con caldaia a gas situata esternamente sotto il porticato.

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione gli ultimi interventi eseguiti all'appartamento risalgono all'epoca dell'acquisto (anno 2008). Al momento del sopralluogo l'alloggio, in considerazione della sua vetustà è risultato internamente in normali condizioni; le parti esterne condominiali necessitano invece di interventi di manutenzione. In relazione a questi ultimi interventi il condominio, abbandonato il progetto iniziale, ha affidato ad un tecnico l'incarico per la redazione di un capitolato ed un computo metrico come risulta dalla comunicazione dell'amministratore citata in precedenza al punto 5.

In merito alla Certificazione energetica si precisa che l'appartamento è dotato di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) emesso in data 16/11/2013 nel quale rientra in Classe energetica G. Detto certificato tuttavia (dove peraltro è riportata una superficie utile non corrispondente) risulta scaduto, essendo la sua validità limitata ad anni 10.

CONSISTENZA.

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	66,00	x	100 %	=	66,00
Vano accessorio esterno	3,00	x	30 %	=	0,90
Porticato esclusivo	16,00	x	20 %	=	3,20
Resede esclusiva	117,00	x	10 %	=	11,70
Totale:	202,00				81,80



Interno Appartamento



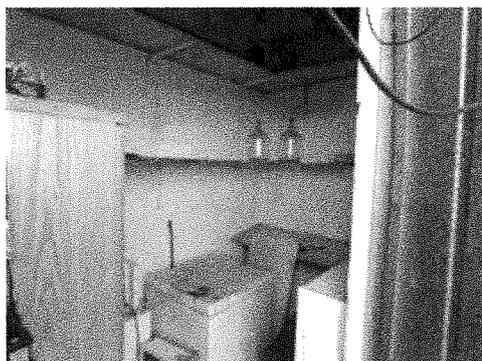
Interno Appartamento



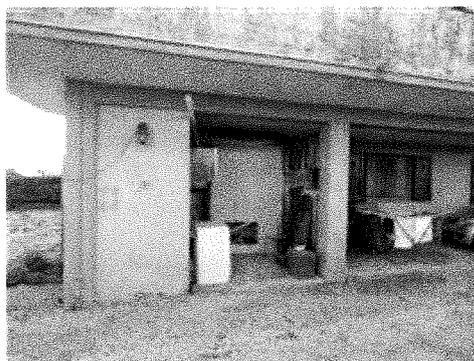
Interno Appartamento



Interno Appartamento



Vano accessorio con accesso da resede esclusiva



Porzione di porticato esclusivo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,80 x 1.600,00 = **130.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 130.880,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 130.880,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per comparazione con altre unità simili e sulla base delle indicazioni fornite dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI).

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	81,80	0,00	130.880,00	130.880,00
				130.880,00 €	130.880,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 130.880,00

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: €. 26.176,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 204,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 104.500,00

data 30/10/2024

il tecnico incaricato
Geom. Bernardino De Maria

