
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giovanni Leonardi, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Si veda modulo di controllo trasmesso dal Custode I.V.G.	3
Titolarità	4
Residenza-Stato civile-Regime patrimoniale	4
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Corrispondenza Catastale	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	14
CRITERI ESTIMATIVI	14
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2024 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: €.128.000,00=	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24



INCARICO

In data maggio 2024, il sottoscritto Geom. Giovanni Leonardi, con studio in Viale Regina Margherita n.121 - 55100 - Lucca (LU), email st.leonardigiovanni@gmail.com, PEC giovanni.leonardi@geopec.it, Tel. 0583493649, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 3 maggio 2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento e posto auto scoperto, ubicati a Lucca (LU) - Via Lorenzo Nottolini n.1065/B - Sorbano del Vescovo.

DESCRIZIONE

La piena proprietà su appartamento per civile abitazione, posto al piano primo, "Blocco C", di un più ampio fabbricato condominiale, elevato su tre piani fuori terra, oltre piccolo piano seminterrato e sottotetto, con resede, ingresso, vano scala, e altri locali, tutti comuni, formato da quattordici unità immobiliari. Corredato da posto auto scoperto, in proprietà esclusiva (Allegato n°1-Ripresa satellitare "A"-Foto dal n°1 al n°6),

Il quartiere, con **altezza interna di circa ml.2,70** e **superficie convenzionale di circa mq.97,95**, è composto da ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno, guardaroba e terrazza (Foto dal n°7 al n°19). Si accede al complesso immobiliare da via Lorenzo Nottolini tramite ingresso carraio e da via Enrico Squaglia a mezzo resede comune destinata a parcheggio e successiva viabilità pedonale.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

L'immobile **non** risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Lorenzo Nottolini n.1065/B - Sorbano del Vescovo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si veda modulo di controllo trasmesso dal Custode I.V.G..



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- *****DATO OSCURATO*****
- *****DATO OSCURATO*****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- *****DATO OSCURATO*****
- *****DATO OSCURATO*****

Complessivamente per l'intero 1/1

RESIDENZA-STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE

*****DATO OSCURATO***** , risulta:

-dal certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Lucca in data 9 maggio 2024, attualmente residente in Traversa Decima di via san Donato n.87, San Donato^(Allegato n°2);

-dal certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Lucca in data 9 maggio 2024, coniugato con *****DATO OSCURATO***** ^(Allegato n°3);

-dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Spinazzola (BT) il 16 luglio 2024, il Signor *****DATO OSCURATO***** , ha contratto matrimonio con la Signora *****DATO OSCURATO***** , scegliendo il regime della separazione dei beni ^(Allegato n°4).

In data 28 settembre 1993 il Signor *****DATO OSCURATO***** ha presentato al Tribunale di Trani RICORSO per la separazione consensuale.

I Signori *****DATO OSCURATO***** e *****DATO OSCURATO***** in data 7 marzo 1997 hanno presentato ricorso al Tribunale di Trani per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Con sentenza del Tribunale di Trani del 25 marzo 1997 trascritta negli atti di matrimonio dell'anno 1997, parte II serie C n.4, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

-dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Spinazzola (BT) il 16 luglio 2024, il Signor *****DATO OSCURATO***** , ha contratto matrimonio con la Signora *****DATO OSCURATO***** , in regime di comunione legale dei beni ^(Allegato n°5).

*****DATO OSCURATO***** , risulta:

-dal certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Lucca in data 9 maggio 2024, attualmente residente in via delle Ville Nord n.1926, SS. Annunziata^(Allegato n°6);

-dal certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Lucca in data 9 maggio 2024, di stato civile libero^(Allegato n°7).



Si evidenzia che gli immobili in oggetto sono stati acquistati con atto ai rogiti del Notaio Giampiero Piva di Lucca, del 23 giugno 1997 repertorio n.22722/1937, il Signor *****DATO OSCURATO*****, nell'atto di acquisto ha dichiarato di essere CELIBE già coniugato e il Signor *****DATO OSCURATO*****, ha dichiarato di essere CELIBE.

Lo stato civile dei debitori alla data di acquisto degli immobili, è confermata dalle certificazioni prodotte.

CONFINI

-L'appartamento, con subalterno 7, aria su resede esclusiva dei subalterni 5 e 6, subalterno 13, aria su resede esclusiva subalterno 11, subalterno 1 scala comune, tutti della particella 608 del foglio 163;

-Il posto auto scoperto, con parcheggio e corte comune.

Tutti salvo se altri o come meglio di fatto.

CONSISTENZA

Metodologia per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare

Per la determinazione della "Superficie Convenzionale" è stato utilizzato come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL)-Codice delle Valutazioni Immobiliari, raccordando le superfici secondarie con coefficienti personalizzati, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e che rappresentano il rapporto, tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

I beni **non** sono comodamente divisibili in natura.

Destinazione	Superficie Catastale Computata	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,00 mq.	95,00 mq	1,00	95,00 mq	2,70 m	Primo
Terrazza		2,80 mq	0,25	0,70 mq	0,00 m	
Posto auto scop. 9 x 30%	2,70 mq.	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				97,95 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				97,95 mq		

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superf. catastale	Rendita	Piano



	163	608	8		A3	8	5,5	103 mq	€.369,27	1
	163	608	38		C6	2	9,0	8 mq	€. 11,62	T

(Allegato n°8 e n°9)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli attuali identificativi catastali dell'unità immobiliare e del posto auto scoperto, non sono variati dall'impianto del meccanografico del 30 giugno 1987.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Le planimetrie catastali presentate all'UTE di Lucca in data 21 aprile 1986, con protocollo n.6223^(Allegato n°10) per (l'abitazione) notifica n.366/1991 e con protocollo n.6227^(Allegato n°11) per (il posto auto scoperto) notifica n.366/1991, rappresentano le unità immobiliari nell'attuale consistenza e distribuzione.

La consistenza immobiliare risulta correttamente intestata ai debitori sia al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca che nei Registri Immobiliari di Lucca.

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Il quartiere è in normali condizioni di uso e conservazione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è corredata dai diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1117 e seguenti codice civile, in particolare da quanto risulta dall'elaborato planimetrico presentato in data 24 gennaio 1995^(Allegato n°15):

- la scala, a servizio dei subalterni 7, 8, 9 e 10, è rappresentata dal subalterno 1^(Allegato n°12);
- il parcheggio, a servizio del subalterno 3 e dei subalterni da 5 a 16 e da 27 a 38, è rappresentato dal subalterno 39^(Allegato n°13);
- la corte, a servizio dei subalterni da 3 al 16, è rappresentata dal subalterno 40^(Allegato n°14);
- la soffitta, a servizio dei subalterni 7, 8, 9 e 10, è rappresentata dal subalterno 41;
- la soffitta, a servizio dei subalterni 7, 8, 9 e 10, è rappresentata dal subalterno 42.

Tutti della particella 608 del foglio 163, quale Bene Comune Non Censibile.

Si rileva che, nell'elaborato planimetrico, i subalterni 41 e 42 sono descritti come Bene Comune non Censibile, mentre nell'elenco dei subalterni assegnati^(Allegato n°16), il subalterno 41 è descritto quale magazzino e locali di deposito intestato a *****DATO OSCURATO*****^(Allegato n°17) e il subalterno 42 è descritto quale magazzino e



locale deposito intestato Bene Comune Censibile^(Allegato n°18).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio si eleva in muratura con copertura a falde e manto con tegole in cotto, canale di gronda e pluviali in rame, portone di ingresso del vano scala condominiale in alluminio e vetro, le scale con gradini in marmo e corrimano in legno. L'appartamento con portoncino di ingresso e porte interne in legno, infissi esterni in legno con vetrocamera e apertura a ribalta, protetti da avvolgibili in pvc. Intonaci del tipo civile tinteggiati, i pavimenti e i rivestimenti con mattonelle in gres porcellanato, quelli delle camere in parquet, zoccolino in legno. Il bagno con sanitari, vasca e zona lavanderia con porta pieghevole a libro. Il terrazzo con pavimento in mattonelle in gres porcellanato, parapetto in muratura con copertina in cotto.

L'impianto elettrico sottotraccia, quello di riscaldamento autonomo con corpi radianti in alluminio, alimentato da caldaia autonoma a gas metano, posta nella porzione nord del terrazzo, con pilozzo a muro e delimitata da frangisole grigliato in cotto e porta a soffietto.

L'unità immobiliare è allacciata all'acquedotto pubblico, gli scarichi convogliati nella fognatura pubblica.

Il posto auto scoperto in proprietà esclusiva, è delimitato dal colorazione rossa degli autobloccanti^(Foto n°20).

La resede comune per viabilità, manovra e parcheggio automezzi, è completamente recintata e pavimentata con autobloccanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 6 giugno 2024, l'immobile era occupato dalla Signora *****DATO OSCURATO*****, la quale, dal certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Lucca in data 5 agosto 2024^(Allegato n°19), risulta residente in via Lorenzo Nottolini 1065/B Sorbano del Vescovo, dal 17 giugno 2022. Il quartiere risulta detenuto in forza contratto di locazione **opponibile alla procedura**, in quanto sottoscritto in data 19 maggio 2022 e registrato all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca, in data 20 maggio 2022 al n.2023 serie IIIT^(Allegato n°20), **antecedente il pignoramento notificato il 4 marzo 2024, trascritto a Lucca in data 8 marzo 2024 al n.4476 di formalità.**

Il contratto di "Locazione abitativa agevolata a canone concordato", ai sensi della (Legge 9 dicembre 1998, n.431, art.2, comma 3^(Allegato n°21), ha durata di anni 3 dal 1° giugno 2022 al 31 maggio 2025 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di 2 anni.

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra le Associazioni di categoria depositato il 1° aprile 2019 presso il Comune di Lucca Prot.44706, è stato convenuto in 8.400,00=, (euro ottomilaquattrocento/00), da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 700,00= (settecento/00), entro il giorno 20 di ogni mese.



Verifica canone di locazione

Per la verifica se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni, al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art.2923, terzo comma, codice civile, **si rinvia alla specifica relazione depositata in Cancelleria telematica, contestualmente alla presente consulenza.**

PROVENIENZE VENTENNALI

Nei Signori *****DATO OSCURATO*****e *****DATO OSCURATO*****, i diritti di 1/2 ciascuno della piena proprietà e complessivamente per l'intero, è pervenuta per acquisto fattone dal Signor *****DATO OSCURATO*****, con atto ai rogiti del Notaio Giampiero Piva di Lucca, del 23 giugno 1997 repertorio n.22722/1937, registrato a Lucca il 3 luglio 1997 al n.1531 Mod. I, ivi trascritto in data 5 luglio 1997 al n.5920 di formalità^(Allegato n°22).

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento, la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata e **non** ci sono atti dopo il Pignoramento.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione dell'11 giugno 2010 Reg. gen. 10392 - Reg. part. 1973

Ipoteca volontaria

a garanzia di mutuo fondiario

Rogante: Notaio Nicola Tursi del 10 giugno 2010 repertorio n.2962/2050

Durata: anni 15

Importo: € 340.000,00

Capitale: € 170.000,00

Quota: 1/1

A favore: *****DATO OSCURATO*****

Contro: *****DATO OSCURATO***** per i diritti di 1/2 della piena proprietà

*****DATO OSCURATO***** per i diritti di 1/2 della piena proprietà

Gravante: i beni immobili identificati al catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 163, particella 608 subalterni 8 e 38.

Formalità a carico della procedura.

Trascrizione dell'8 aprile 2024 Reg. gen. 5895 - Reg. part. 4476

Pignoramento immobiliare

derivante: da verbale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca del 4 marzo 2024 repertorio n.319

Quota: 1/1

A favore: di *****DATO OSCURATO*****

Contro: *****DATO OSCURATO***** per i diritti di 1/2 della piena proprietà

*****DATO OSCURATO***** per i diritti di 1/2 della piena proprietà

Gravante: i beni immobili identificati al catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 163, particella 608 subalterni 8 e 38.

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

A carico procedura



Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lucca in data **9 agosto 2024**, al quale si rinvia (Allegato n°23), il lotto di terreno sul quale insiste il complesso immobiliare, identificato dalla particella 608 del foglio 163, risulta che in ordine al vigente Regolamento Urbanistico, definitivamente approvato, ai sensi della L.R. 05/1995, con Consiglio Comunale n.25 del 16 marzo 2004, pubblicata sul BURT n.15 del 14 aprile 2004; 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. 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, è classificato, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli:

-Art.106 - Aree residenziali della città recente compatta - UR

106.1 - Sono le aree edificate o edificabili per funzioni prevalentemente residenziali, nella porzione di città esterna all'antica via delle Tagliate, ovvero la porzione insediativa più concentrata e densa dell'aggregato di Lucca. **106.1.1** 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.

106.2 - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *A1, A3 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, 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.

106.3 - 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:

106.4 - ove sussistano le condizioni di edificabilità ai sensi dell'art. 106.1.1, per gli interventi edilizi diretti, si applicano i parametri e gli indici di cui appresso: o $H = 11,00$ m. o $I_f = 1,8$ 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.

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**, il terreno è classificato, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli :

-Art. 12 Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati ed altri elementi identificativi

-Art. 31 Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1)

Resta fermo ed impregiudicato quanto previsto dall'art.109 del Piano Operativo adottato con delibera del 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**.



Pratiche Edilizie

Dal titolo di provenienza e dalle ricerche presso l'archivio storico e l'ufficio edilizia privata del Comune di **Lucca**, sono stati individuati i sotto riportati titoli abilitativi.

- **Concessione Edilizia n.261/84 rilasciata il 18 luglio 1984** di cui alla DCE n.290 del 27 aprile 1983, presentata dalla ditta *****DATO OSCURATO*****, per “Costruire un fabbricato per n.10 alloggi di civile abitazione”, con inizio lavori il giorno 21 luglio 1984, come da comunicazione al Comune di Lucca in data 21 luglio 1984;
- **Concessione Edilizia n.403/84**, di cui alla DCE n.403 del 4 agosto 1984, presentata dalla ditta *****DATO OSCURATO*****, in sostituzione della Concessione Edilizia n.261/84, per “Costruzione di n.16 alloggi”, con inizio lavori il giorno 28 novembre 1984;
- **Concessione Edilizia n.442/84**, di cui alla DCE n.4442 del 3 agosto 1985, presentata dalla *****DATO OSCURATO*****, in per “costruzione di un fabbricato di n.16 alloggi per civile abitazione e di recinzione, variante alla concessione edilizia assentita di cui alla DCE 403/84”, con inizio lavori il giorno 18 novembre 1985 e successiva variante in corso d'opera ai sensi dell'art.15 della legge 47/85 del 13 marzo 1987.
- **Con determina del 2 settembre 1987, l'immobile veniva dichiarato abitabile**, come da certificato dell'UNITA' SANITARIA LOCALE n.6 – servizio d'Igiene pubblica e del territorio, rilasciato in data 15 settembre 1987^(Allegato n°24).

Successivamente, da quanto riferito e potuto accertare, l'unità immobiliare non è stata oggetto di interventi edilizi né di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto concessioni o autorizzazioni

Dalla documentazione prodotta in copia dal Comune di Lucca, risultano i seguenti atti unilaterali.

- Con ATTO UNILATERALE autenticato nelle firme dal Notaio Renzo Lazzareschi di Lucca in data 11 giugno 1987 repertorio n.180463, registrato a Lucca il 16 giugno 1987, ivi trascritto in data 3 luglio 1987 al n.4834 di formalità, la Società *****DATO OSCURATO*****, ha vincolato a del Comune di Lucca, la superficie di mq.2.590 rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Lucca, alla partita a pagina 16578, foglio 163, mappale 608, per la costruzione di appartamenti per civile abitazione siti in Lucca, Sorbano del Vescovo, via L. Nottolini e via Squaglia e relativa concessione edilizia^(Allegato n°25).
- Con ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE, esibito e sottoscritto dal Signor *****DATO OSCURATO*****, con autenticazione di sottoscrizione (art. 20 – Legge 4 gennaio 1968 n.15) in data 19 aprile 1986, per delega del Sindaco, l'Istruttore Direttivo, al quale si rinvia, la Società *****DATO OSCURATO*****, si è obbligata alla realizzazione di alcune opere di urbanizzazione nella zona di S. Concordio^(Allegato n°26).



Conformità Edilizia

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n.442/84, ultimo titolo edilizio, non sono state rilevate difformità, ad eccezione di lievi differenze nelle misure plano-volumetriche, che possono rientrare nelle "Tolleranze di costruzione" richiamate all'articolo 198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1° dicembre 2021 e successivamente dal Decreto Legge n.69/2024 cosiddetto "Salva casa", convertito nella legge n.105 del 24 luglio 2024, pubblicata in Gazzetta Ufficiale n.175v del 27 luglio 2024, recante "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica", con modifiche al Testo Unico sull'Edilizia (DPR 380/2001).

Non è stata effettuata la verifica delle parti comuni che potrebbero essere state oggetto di titoli edilizi.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali.

L'immobile risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Nel contratto di locazione si dà atto che è stato consegnato al Conduttore il libretto della caldaia autonoma e lo stesso di aver ricevuto le informazioni dal Locatore in ordine all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile, redatto in data 17 maggio 2022 e inviato alla Regione Toscana il 17 maggio 2022 con codice invio 0000485564, classificato in CLASSE "E" Indice IPE 182,88 Kwh/mq anno, non fornito dai debitori allo scrivente.

Non sono state rintracciate, né prodotte la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e quella dell'impianto idrico. Si ritiene che l'unità immobiliare ne sia sprovvista.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per i diritti e gli obblighi si rinvia al "REGOLAMENTO DI CONDOMINIO"(Allegato n°27) .

All'unità immobiliare, facente parte del "CONDOMINIO KAPRIOL" sono state attribuite le seguenti quote:

- quota di PROPRIETA' GENERALE pari a **76,42 ‰**;
- quota di PROPRIETA' GENERALE esclusi i giardini e i posti auto pari a **80,93 ‰**;
- quota di PROPRIETA' RIPOSTIGLIO "A" pari a **274,87 ‰**;
- quota di PROPRIETA' VANO SCALE "B" pari a **220,77 ‰**;
- quota di PROPRIETA' TETTO "B" pari a **78,46 ‰**;
- quota di PROPRIETA' TETTO "C" pari a **286,78 ‰**.

Spese condominiali

Come da comunicazione dell'amministratore pro-tempore del "CONDOMINIO KAPRIOL"

Totale spese a debito: €. 295,21 di cui €. 51,97 saldo anno precedente.



Lotto unico

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di “**Lotto unico**”, costituito da appartamento e posto auto, come in appresso:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Lorenzo Nottolini n.1065/B - Sorbano del Vescovo.

La piena proprietà su appartamento per civile abitazione, posto al piano primo, “Blocco C”, di un più ampio fabbricato condominiale, elevato su tre piani fuori terra, oltre piccolo piano seminterrato e sottotetto, con resede, ingresso, vano scala, e altri locali, tutti comuni, formato da quattordici unità immobiliari. Corredato da posto auto scoperto, in proprietà esclusiva (Allegato n°1-Ripresa satellitare “A”-Foto dal n°1 al n°6).

Il quartiere, con **altezza interna di circa ml.2,70** e **superficie convenzionale di circa mq.97,95**, è composto da ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno, guardaroba e terrazza (Foto dal n°7 al n°19). Si accede al complesso immobiliare da via Lorenzo Nottolini tramite ingresso carraio e da via Enrico Squaglia a mezzo resede comune destinata a parcheggio e successiva viabilità pedonale.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA. L’immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 163, Particella 608, Subalterno 8, Categoria A3 (l’appartamento) - Foglio 163, Particella 608, Subalterno 38, Categoria C6 (il posto auto scoperto).

L’immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

CRITERI ESTIMATIVI

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono i) il metodo del confronto di mercato, ii) metodo finanziario e iii) metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato prevede un’analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell’immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile.

Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontata.



Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

Tenuto conto della situazione del mercato e della specifica e dettagliata indagine svolta, si è ritenuto idoneo adottare, tra i vari criteri estimativi, il metodo del confronto di mercato noto come Market Comparison Approach – M.C.A.:

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018). A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).

Ricerca comparabili

E' stata svolta una approfondita ricerca di beni comparabili mediante accessi ai dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, al fine di ottenere il dato immobiliare certo, basato su compravendite realmente perfezionate nelle zone limitrofe a quella del soggetto di stima.

La ricerca ha fornito numerosi riscontri, in gran parte non ritenuti validamente selezionabili per la fattispecie. L'analisi del segmento di mercato ha quindi consentito di selezionare i seguenti tre comparabili:



SCHEDA DI VALUTAZIONE M.C.A.

Comune: LUCCA (LU)
Frazione: Sorbano del Vescovo
Dati catastali: Fg. 163, num. 608, sub. 8 (abitazione) e sub. 38 (posto auto scoperto)

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

DESCRIZIONE COMPARABILI	
<p>COMPARABLE 1:</p> 	<p>Appartamento ad uso civile abitazione elevato a più piani di un fabbricato di maggior mole, composto al piano primo da ingresso disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, due servizi igienici e due terrazze aventi accesso una dalla cucina e una dal soggiorno ed al piano secondo sottotetto, accessibile da scala condominiale, da tre vani ad uso soffitta.</p> <p>Il tutto posto in Comune di Lucca (LU), frazione San Concordio in Contrada, via Lorenzo Nottolini n. 642.</p> <p>Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca (LU) nel foglio 163 mappale 1303 subalterno 10, categoria A/3, classe 8, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale 132 mq, totale escluse aree scoperte 128 mq, rendita catastale Euro 503,55.</p>
<p>COMPARABLE 2:</p> 	<p>Appartamento ad uso civile abitazione posto ai piani terra e primo di un fabbricato condominiale di maggior mole, composto al piano terra da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e scala di accesso al piano superiore; al piano primo da due camere.</p> <p>Il tutto posto in Comune di Lucca (LU), frazione San Concordio in Contrada, via Lorenzo Nottolini n. 697.</p> <p>Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca (LU) nel foglio 163, mappale 219 sub 1, categoria A/3, classe 8, vani 4,5, superficie catastale totale di mq. 78, rendita catastale di Euro 302,13.</p>
<p>COMPARABLE 3:</p> 	<p>Appartamento per civile abitazione al piano secondo del fabbricato facente parte di un più ampio complesso condominiale e composto da ingresso-soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, tre camere da letto, bagno, bagno di servizio e ripostiglio. E' corredato da terrazzo lato nord con accesso dal soggiorno ed altro terrazzo lato sud con accesso dal vano pranzo e dalla cucina, oltre a vano ad uso garage al piano seminterrato.</p> <p>Il tutto posto in Comune di Lucca (LU), frazione San Concordio in Contrada, via della Bastia, n. 126/D</p> <p>Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca (LU) nel foglio 163, mappale 1682,</p> <ul style="list-style-type: none"> - sub 24, categoria A/3, classe 10, vani 7,5, superficie catastale totale di mq. 122, rendita catastale di Euro 716.58; - sub 47 cat C/6 cl 9 consistenza mq. 16 superficie catastale



CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	207.000	113.000	195.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	21/02/2023	28/07/2023	21/12/2022	10/09/2024
Differenziale (in mesi)	19	14	21	
Prezzo marginale	7	4	7	
Prezzo della caratteristica	133	56	147	
SUPERFICIE				
Superficie DPR 138/1998 m ²	132,00	78,00	132,45	105,70
Prezzo unitario a m ²	1.568	1.449	1.472	
Differenziale	-26,30	27,70	-26,75	
Prezzo marginale	1.449	1.449	1.449	
Prezzo della caratteristica	-38.109	40.137	-38.761	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Scadente	Normale
Valore numerico	2	2	1	2
Differenziale	0	0	1	
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	20.700	11.300	19.500	
Prezzo della caratteristica			19.500	
IMPIANTI				
Impianti	3	2	1	2
Valore numerico	3	2	1	2
Differenziale	-1	0	1	
Valore percentuale	5,00	5,00	5,00	
Prezzo marginale	10.350	5.650	9.750	
Prezzo della caratteristica	-10.350		9.750	
SERVIZI				
Servizi	2	1	2	1
Valore numerico	2	1	2	1
Differenziale	-1	0	-1	
Prezzo al nuovo	12.000	12.000	12.000	
Vetustà del servizio (anni)	12	5	30	
Vita utile del servizio (anni)	30	30	30	
Prezzo marginale	7.200	10.000		
Prezzo della caratteristica	-7.200			
RISULTATI				
Prezzo corretto	151.474	153.193	185.636	
Prezzo corretto unitario al m ²	1.148	1.964	1.402	
Prezzo corretto medio	163.434	163.434	163.434	
Scarto %	-7,32	-6,27	13,58	
Scarto assoluto	-11.960	-10.241	22.202	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.

€ 1.546,21

Valore stimato:

€ 163.434,40 = € 1.546,21 x m² 105,70

Divergenza 3,33%

(€ 163.434,40 - € 158.162,43) / € 158.162,43

VALORE STIMATO € 163.000,00 (euro centosessantatremila/00)





Identificativo corpo	Superficie Catastale Comparata	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lucca (LU) - Via Lorenzo Nottolini n.1065/B-piano 1 - Sorbano del Vescovo,	105,70 mq.	1.546,21 €/mq.	€.163.434,40	100,00%	€.163.434,40
Valore di stima:					€ 163.434,40

Valore di stima del bene (arrotondato ai 5.000,00= euro) **€ 160.000,00=** (euro centosessantamila/00).

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 20%	20,00	%

Valore proposto a base d'asta: € 128.000,00= (euro centoventottomila/00)



Limiti ed assunzioni

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.



INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lucca, 10 settembre 2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giovanni Leonardi



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Ripresa satellitare;
- ✓ Documentazione fotografica-dal n°1 al n°20;
- ✓ Estratto mappa;
- ✓ Estratto residenza storico, stato civile e per riassunto degli atti di matrimonio di Tiani Mario Nicola;
- ✓ Estratto residenza storico e stato civile di Tiani Vito;
- ✓ Visure catastali;
- ✓ Planimetrie catastali;
- ✓ Elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni assegnati;
- ✓ Certificato residenza storico del conduttore;
- ✓ Contratto di locazione e dati registrazione;
- ✓ Copia atto di acquisto ai rogiti Notaio Giampiero Piva, del 23 giugno 1997 rep.n.22722/1937;
- ✓ Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lucca;
- ✓ Certificato di abitabilità;
- ✓ Atti unilaterali d'obbligo con il Comune di Lucca;
- ✓ Regolamento di condominio e tabelle millesimali.



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Lorenzo Nottolini n.1065/B - Sorbano del Vescovo.
La piena proprietà su appartamento per civile abitazione, posto al piano primo, "Blocco C", di un più ampio fabbricato condominiale, elevato su tre piani fuori terra, oltre piccolo piano seminterrato e sottotetto, con resede, ingresso, vano scala, e altri locali, tutti comuni, formato da quattordici unità immobiliari. Corredato da posto auto scoperto, in proprietà esclusiva (Allegato n°1-Ripresa satellitare "A"-Foto dal n°1 al n°6).
Il quartiere, con **altezza interna di circa ml.2,70** e **superficie convenzionale di circa mq.97,95**, è composto da ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno, guardaroba e terrazza(Foto dal n°7 al n°19).
Si accede al complesso immobiliare da via Lorenzo Nottolini tramite ingresso carraio e da via Enrico Squaglia a mezzo resede comune destinata a parcheggio e successiva viabilità pedonale.
La vendita del bene non è soggetta ad IVA. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 163, Particella 608, Subalterno 8, Categoria A3 (l'appartamento) - Foglio 163, Particella 608, Subalterno 38, Categoria C6 (il posto auto scoperto).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: €.128.000,00= (euro centoventottomila/00).



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: €.128.000,00=

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Via Lorenzo Nottolini n.1065/B - Sorbano del Vescovo, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati Fg. 163, Part. 608, Sub. 8, Cat. A3 Fg. 163, Part. 608, Sub. 38, Cat.C6	Superficie Convenzional e S.E.L.	3,50 mq
Stato conservativo:	In normali condizioni di uso e conservazione.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizione dell'11 giugno 2010 Reg. gen. 10392 - Reg. part. 1973

Ipoteca volontaria

a garanzia di mutuo fondiario

Rogante: Notaio Nicola Tursi del 10 giugno 2010 repertorio n.2962/2050

Durata: anni 15

Importo: € 340.000,00

Capitale: € 170.000,00

Quota: 1/1

A favore: *****DATO OSCURATO*****

Contro: *****DATO OSCURATO***** per i diritti di 1/2 della piena proprietà

*****DATO OSCURATO***** per i diritti di 1/2 della piena proprietà

Gravante: i beni immobili identificati al catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 163, particella 608 subalterni 8 e 38.

Formalità a carico della procedura.

Trascrizione dell'8 aprile 2024 Reg. gen. 5895 - Reg. part. 4476

Pignoramento immobiliare

derivante: da verbale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca del 4 marzo 2024 repertorio n.319

Quota: 1/1

A favore: *****DATO OSCURATO*****

Contro: *****DATO OSCURATO***** per i diritti di 1/2 della piena proprietà

*****DATO OSCURATO***** per i diritti di 1/2 della piena proprietà

Gravante: i beni immobili identificati al catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 163, particella 608 subalterni 8 e 38.

Formalità a carico della procedura.

Oneri di cancellazione

A carico procedura.

