



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

305/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

JULIET SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Antonia Libera OLIVA

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/03/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

dott. geom. Alessandro Cinelli

CF:CNLLSN57T06E715M

con studio in LUCCA (LU) Via delle Tagliate III traversa I nr 30 San Marco

telefono: 0583467442

email: cinelligeometriassociati@gmail.com

PEC: alessandro.cinelli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 305/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ALTOPASCIO VIA Enrico Fermi 47 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione del tipo "terra-tetto" a schiera facente parte di fabbricato di maggior mole, di circa 100mq in fregio alla via comunale. L'immobile è composto al piano terra da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, piccolo ripostiglio, bagno e scala di accesso al piano primo il quale è composto da camera matrimoniale, due camere singole, un bagno e un piccolo balcone. Riscaldamento autonomo con elementi radianti, pavimenti in ceramica finestre in legno con vetrocamera.

Detto bene è corredato da due posti auto scoperti ricadenti e facenti parte della resede esclusiva pertinenziale posta sul fronte, sul fianco e sul retro del fabbricato oltre allo spazio di manovra distinto come B.C.N.C. subalterno 10 comune ad altri subalterni. N.B.: La resede esclusiva facente parte dell'immobile è soggetta a contratto di locazione verso terzi, contratto stipulato in data 17/12/2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Provinciale di Lucca in data 30/12/2016 al nr. 5726 serie 3T, con durata dal 26/12/2016 al 25/12/2022, ad un canone annuo di €600,00.

L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale ed in particolare:

-lo spazio di manovra censito al catasto fabbricati nel foglio 26 part 1236 sub 10 quale bcnc

-la resede a comune censita al catasto fabbricati nel foglio 26 part 1236 sub 11 quale bcnc

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 1236 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 600,38 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Fermi n.47 , piano: T-1 scala 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 24/02/2006 nr 436.1/2006 in atti dal 24/02/2006 prot. LU0030166
Coerenze: Beni distinti ai subalterni 3, 10, strada comunale Via Fermi salvo se altri e meglio di fatto
Superficie catastale totale mq 156; Superficie catastale totale escluse aree scoperte* mq 141
*N.B. Si intendono escluse le "superfici di balconi,terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 29/03/2013)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 130.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.000,00



Data della valutazione:

03/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

La resede esclusiva a corredo dell'immobile oggetto di procedura, è stata affittata al sig. Sansotta Mirco nato a Torino il 28/05/1984 c.f. SNSMRC84E28L219U con contratto di affitto 6+6 stipulato in data 17/12/2016 con scadenza il 25/12/2022 con il corrispettivo di Euro 600,00 (seicentozerocents) annui da pagarsi entro il 10 di ogni mese.

Contratto registrato il 30/12/2016 ufficio TZQ serie 3T numero 5726.

Codice identificativo contratto : TZQ16T005726000KB

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. rep. 207/2018 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 913.788,59.

Iscrizione numero 153 del 29/01/2018

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ipoteca Volontaria, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Iscrizione nn. 19979/4651 del 18/09/2006 Annotazioni: *n.part. 4478 del 16/10/2007 erogazione a saldo *n.part. 4479 del 16/10/2007 frazionamento in quota: -F 26 Part 1236 sub 4 capitale € 200.000,00 ipoteca € 400.000,00 -F 26 Part 1236 sub 2/5/9 capitale € 140.000,00 ipoteca € 280.000,00 -F 26 Part 1236 Sub 3/6/8 capitale € 140.000,00 ipoteca € 280.000,00 * n. part. 4480 del 16/10/2007 restrizione di beni: viene liberato il bene al foglio 26 part 1236 sub 1 e part 1236 sub 7

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Iscrizione nr 2840 del 22/12/2016

Verbale pignoramento immobiliare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO



OSCURATO *** .

Trascrizione numero 13214 del 20/11/2019

Verbale pignoramento immobiliare, stipulata il 25/10/2019 a firma di Tribunale di Lucca ufficio UNEP ai nn. Rep. 5429 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Tribunale di Lucca ufficio UNEP.

Trascrizione numero 13618 del 29/11/2019

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

1) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

2) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli uffici delle amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al punto "Sviluppo valutazione"

LIMITI ED ASSUNZIONI

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

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei



dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22/01/2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge.

Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Si precisa infine che per l'U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario.

INOLTRE:

Il, presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè 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 nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- A Serio Massimiliano nato a Lucca il 31/05/1983 c.f.:SREMSM83E31E715N il bene pervenne con atto di compravendita autenticato dal notaio Donnini del 12/12/2006 rep. 26424/3499 trascritto a Lucca in data 20/12/2006 ai nn 28258/15957 da M.G.M. Serio Costruzioni S.r.l. con sede in Montecarlo (LU) c.f. 01878300464

- A M.G.M. Serio Costruzioni S.r.l. con sede in Montecarlo (LU) c.f. 01878300464 il bene pervenne per atto di compravendita Notaio Martinelli del 01/06/2004 rep 139703/12474 trascritto a Lucca il 11/06/2004 ai nn 11066/6537 da Franco Ernesto Vannotti nato in Svizzera il 21/09/1948 c.f.:VNNFNC48P21Z133X e Anna Barbara Cristina Vannotti nata in Svizzera il 02/01/1951 c.f.:VNNNBR51A42Z133C

- A Franco Ernesto Vannotti nato in Svizzera il 21/09/1948 c.f.:VNNFNC48P21Z133X e Anna Barbara Cristina Vannotti nata in Svizzera il 02/01/1951 c.f.:VNNNBR51A42Z133C il bene pervenne per 1/2 ciascuno in virtù di denuncia di successione in morte della Sig.ra Maria Letizia Rossellini deceduta in data 05/05/1989 denuncia nr 12816 regolata da testamento olografo del 04/05/1988 pubblicato in pretura di Lugano in data 23/08/1989 nr. 24/14154

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nella documentazione ricevuta dall'amministrazione comunale non è presente la dichiarazione di agibilità/abitabilità dell'immobile.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **252/04** e successive varianti, per lavori di Costruzione di 4 unità abitative, presentata il 10/05/2004 con il n. 9463 di protocollo, rilasciata il 08/11/2004

Concessione edilizia N. **138/2006**, presentata il 06/04/2006 con il n. 8549 di protocollo, rilasciata il 04/08/2006

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ALTOPASCIO VIA ENRICO FERMI 47

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALTOPASCIO VIA Enrico Fermi 47 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione del tipo "terra-tetto" a schiera facente parte di fabbricato di maggior mole, di circa 100mq in fregio alla via comunale. L'immobile è composto al piano terra da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, piccolo ripostiglio, bagno e scala di accesso al piano primo il quale è composto da camera matrimoniale, due camere singole, un bagno e un piccolo balcone. Riscaldamento autonomo con elementi radianti, pavimenti in ceramica finestre in legno con vetrocamera.

Detto bene è corredato da due posti auto scoperti ricadenti e facenti parte della resede esclusiva pertinenziale posta sul fronte, sul fianco e sul retro del fabbricato oltre allo spazio di manovra



distinto come B.C.N.C. subalterno 10 comune ad altri subalterni. N.B.: La resede esclusiva facente parte dell'immobile è soggetta a contratto di locazione verso terzi, contratto stipulato in data 17/12/2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Provinciale di Lucca in data 30/12/2016 al nr. 5726 serie 3T, con durata dal 26/12/2016 al 25/12/2022, ad un canone annuo di €600,00.

L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale ed in particolare:

-lo spazio di manovra censito al catasto fabbricati nel foglio 26 part 1236 sub 10 quale bcnc

-la resede a comune censita al catasto fabbricati nel foglio 26 part 1236 sub 11 quale bcnc

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 1236 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 600,38 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Fermi n.47 , piano: T-1 scala 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 24/02/2006 nr 436.1/2006 in atti dal 24/02/2006 prot. LU0030166
Coerenze: Beni distinti ai subalterni 3, 10, strada comunale Via Fermi salvo se altri e meglio di fatto
Superficie catastale totale mq 156; Superficie catastale totale escluse aree scoperte* mq 141
*N.B. Si intendono escluse le "superfici di balconi,terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 29/03/2013)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ministero dell'Economia e delle Finanze - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Zona Centrale - Abitazione civile - Residenziale €/mq min. 1.100,00 €/mq max. 1.400,00

Mq. 100 a €/mq 1.300,00 = €130.000,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **130.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 130.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 130.000,00**

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	0,00	0,00	130.000,00	130.000,00
				130.000,00 €	130.000,00 €

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: **€ 130.000,00**

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: **€ 26.000,00**

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: **€ 104.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 305/2019

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ALTOPASCIO vai Enrico Fermi 51 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione di circa metri quadri 65, posto al piano primo e secondo di un fabbricato di maggior mole, in fregio alla via comunale. All'immobile si accede mediante scala esterna a comune con altri immobili. L'immobile è composto al piano primo da un vano comprendente cucina e soggiorno, un piccolo vano ad uso ripostiglio oltre a due balconi posti sul lato Nord e Sud tramite le scale si accede al piano secondo composto da disimpegno, due vani, un bagno, oltre a due balconi posti sul lato Nord e Sud del fabbricato. L'appartamento è corredato da resede in comune con altro subalterno, oltre allo spazio di manovra distinto come B.C.N.C. subalterno 10 comune ad altri subalterni.

L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale ed in particolare:

-lo spazio di manovra censito al catasto fabbricati nel foglio 26 part 1236 sub 10 quale bcnc

-la resede a comune censita al catasto fabbricati nel foglio 26 part 1236 sub 11 quale bcnc

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 1236 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione DEL 24/02/2006 PROT. LU0030166
Coerenze: Beni distinti ai subalterni 3, 8 via E. Fermi salvo se altri e meglio di fatto.

B posto auto a ALTOPASCIO vai Enrico Fermi 51 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto coperto

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 1236 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 63,21 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione DEL 24/02/2006 PROT. LU0030166
Coerenze: Beni distinti ai subalterni 3, 8 via E. Fermi salvo se altri e meglio di fatto.
Posto auto coperto

C posto auto a ALTOPASCIO vai Enrico Fermi 51 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 1236 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 36,26 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione DEL 24/02/2006 PROT. LU0030166
Coerenze: Beni distinti ai subalterni 3, 8 via E. Fermi salvo se altri e meglio di fatto.
Posto auto scoperto



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 127.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 101.920,00
Data della valutazione:	03/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. rep. 207/2018 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 913.788,59.

Iscrizione numero 153 del 29/01/2018

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ipoteca Volontaria, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Iscrizione nn. 19979/4651 del 18/09/2006 Annotazioni: *n.part. 4478 del 16/10/2007 erogazione a saldo *n.part. 4479 del 16/10/2007 frazionamento in quota: -F 26 Part 1236 sub 4 capitale € 200.000,00 ipoteca € 400.000,00 -F 26 Part 1236 sub 2/5/9 capitale € 140.000,00 ipoteca € 280.000,00 -F 26 Part 1236 Sub 3/6/8 capitale € 140.000,00 ipoteca € 280.000,00 * n. part. 4480 del 16/10/2007 restrizione di beni: viene liberato il bene al foglio 26 part 1236 sub 1 e part 1236 sub 7

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro ***



DATO OSCURATO *** .
Iscrizione nr 2857 del 23/12/2016

Verbale pignoramento immobiliare, stipulata il 25/10/2019 a firma di Tribunale di Lucca ufficio UNEP ai nn. Rep. 5429 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Tribunale di Lucca ufficio UNEP.

Trascrizione numero 13618 del 29/11/2019

Verbale ignoramento Immobili, stipulata il 17/12/2019 a firma di Unep Lucca ai nn. 6490/2019 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.

Trascrizione n. 531 del 17/01/2020

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

1) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

2) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli uffici delle amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al punto "Sviluppo valutazione"

LIMITI ED ASSUNZIONI

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

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;



Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti nei impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22/01/2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge.

Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Si precisa infine che per l'U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario.

INOLTRE:

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè 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 nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A Serio Matteo nato a Cava de Tirreni il 24/04/1981 c.f.:SREMTT81D24C361G il bene pervenne con atto di compravendita autentificato dal notaio Donnini del 12/12/2006 rep. 26424/3499 trascritto a Lucca in data 20/12/2006 ai nn 28256/15995 da M.G.M. Serio Costruzioni S.r.l. con sede in Montecarlo (LU) c.f. 01878300464

- A M.G.M. Serio Costruzioni S.r.l. con sede in Montecarlo (LU) c.f. 01878300464 il bene pervenne per atto di compravendita Notaio Martinelli del 01/06/2004 rep 139703/12474 trascritto a Lucca il 11/06/2004 ai nn 11066/6537 da Franco Ernesto Vannotti nato in Svizzera il 21/09/1948 c.f.:VNNFNC48P21Z133X e Anna Barbara Cristina Vannotti nata in Svizzera il 02/01/1951 c.f.:VNNNBR51A42Z133C

- A Franco Ernesto Vannotti nato in Svizzera il 21/09/1948 c.f.:VNNFNC48P21Z133X e Anna Barbara Cristina Vannotti nata in Svizzera il 02/01/1951 c.f.:VNNNBR51A42Z133C il bene pervenne per 1/2 ciascuno in virtù di denuncia di successione in morte della Sig.ra Maria Letizia Rossellini deceduta in



data 05/05/1989 denuncia nr 12816 regolata da testamento olografo del 04/05/1988 pubblicato in pretura di Lugano in data 23/08/1989 nr. 24/14154

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **252/04** e successive varianti, per lavori di Costruzione di 4 unità abitative, presentata il 10/05/2004 con il n. 9463 di protocollo, rilasciata il 08/11/2004

Concessione edilizia N. **138/2006**, presentata il 06/04/2006 con il n. 8549 di protocollo, rilasciata il 04/08/2006

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ALTOPASCIO VAI ENRICO FERMI 51

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALTOPASCIO vai Enrico Fermi 51 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione di circa metri quadri 65, posto al piano primo e secondo di un fabbricato di maggior mole, in fregio alla via comunale. All'immobile si accede mediante scala esterna a comune con altri immobili. L'immobile è composto al piano primo da un vano comprendente cucina e soggiorno, un piccolo vano ad uso ripostiglio oltre a due balconi posti sul lato Nord e Sud tramite le scale si accede al piano secondo composto da disimpegno, due vani, un bagno, oltre a due balconi posti sul lato Nord e Sud del fabbricato. L'appartamento è corredato da resede in comune con altro subalterno, oltre allo spazio di manovra distinto come B.C.N.C. subalterno 10 comune ad altri subalterni.

L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale ed in particolare:

-lo spazio di manovra censito al catasto fabbricati nel foglio 26 part 1236 sub 10 quale bcnc

-la resede a comune censita al catasto fabbricati nel foglio 26 part 1236 sub 11 quale bcnc

Identificazione catastale:



- foglio 26 particella 1236 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione DEL 24/02/2006 PROT. LU0030166
Coerenze: Beni distinti ai subalterni 3, 8 via E. Fermi salvo se altri e meglio di fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ministero dell'Economia e delle Finanze - Banca dati delle quotazioni immobiliari
Zona Centrale - Abitazione civile - Residenziale €/mq min. 1.100,00 €/mq max. 1.400,00

Mq. 100 a €/mq 1.200,00 = €120.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **120.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 120.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 120.000,00**

BENI IN ALTOPASCIO VAI ENRICO FERMI 51

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a ALTOPASCIO vai Enrico Fermi 51 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto coperto

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 1236 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 63,21 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione DEL 24/02/2006 PROT. LU0030166
Coerenze: Beni distinti ai subalterni 3, 8 via E. Fermi salvo se altri e meglio di fatto.
Posto auto coperto

DESCRIZIONE DELLA ZONA



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ministero dell'Economia e delle Finanze - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Zona Centrale - Abitazione civile - Residenziale €/mq min. 1.100,00 €/mq max. 1.400,00

Mq. 12 a €/mq 400,00 = €4.800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.800,00**

BENI IN ALTOPASCIO VAI ENRICO FERMI 51

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a ALTOPASCIO vai Enrico Fermi 51 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 1236 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 36,26 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione DEL 24/02/2006 PROT. LU0030166
Coerenze: Beni distinti ai subalterni 3, 8 via E. Fermi salvo se altri e meglio di fatto.
Posto auto scoperto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

mq 13 a €200,00/mq = €2.600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.600,00**

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	0,00	0,00	120.000,00	120.000,00
B	posto auto	0,00	0,00	4.800,00	4.800,00
C	posto auto	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00
				127.400,00 €	127.400,00 €

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: **€ 127.400,00**

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: **€ 25.480,00**

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: **€ 101.920,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 305/2019

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a PORCARI Via fossa nuova 173 per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Diritti di 1/2 su villetta a schiera di circa 85 mq, si accede dalla strada comunale di Fossanuova sia tramite ingresso pedonale indipendente, civico 173, sia tramite ingresso carrabile a comune con altra unità (foglio 15 particella 489 subalterno 5 BCNC ai sub. 1 e 2). Si compone al suo interno da un piano seminterrato, accessibile dall'area comune (foglio 15 particella 489 subalterno 5 BCNC ai sub. 1 e 2) e comunicante con l'abitazione dove è posto il garage di circa mq 36 il quale attualmente è stato adibito a sala e cucina, inoltre è presente un vano sottoscala e di scale di accesso al piano terreno, quest'ultimo composto da ingresso, cucina, sala, bagno e scale di accesso al piano primo composto a sua volta da due vani ad uso camera, bagno e scale di accesso al piano soffitta dove è stato realizzato un bagno. Pavimenti in monocottura, riscaldamento singolo con radianti a termosifone, infissi in legno approvvigionamento idrico e smaltimento liquami mediante rete Comunale.

Detto bene è corredato da resede esclusiva pertinenziale posta sul fronte.

L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 489 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 30 mq, rendita 100,71 Euro, indirizzo catastale: Via fossa nuova , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Beni distinti ai mappali 489 sub 5, 489 sub 3 da più parti, salvo se altri o meglio di fatto
- foglio 15 particella 489 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 523,69 Euro, indirizzo catastale: Via fossa nuova, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Beni distinti ai mappali 489 sub 1, 489 sub 4, area 489 sub 5 salvo se altri o meglio di fatto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.950,00
Data della valutazione:	03/03/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Occupato in qualità di proprietaria del restante diritto di 1/2 dell'immobile dal coniuge dell'esecutato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. rep. 207/2018 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 913.788,59.

Iscrizione numero 153 del 29/01/2018

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Verbale pignoramento immobiliare, stipulata il 25/10/2019 a firma di Tribunale di Lucca ufficio UNEP ai nn. Rep. 5429 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Tribunale di Lucca ufficio UNEP.

Trascrizione numero 13618 del 29/11/2019

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

1) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

2) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.



Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli uffici delle amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al punto "Sviluppo valutazione"

LIMITI ED ASSUNZIONI

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

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22/01/2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge.

Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Si precisa infine che per l'U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario.



INOLTRE:

Il, presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè 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 nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- A Serio Salvatore per la quota indivisa di 1/2 il bene pervenne per atto di compravendita notaio Palladino del 21/06/2001 rep. 22859 trascritto il 21/06/2001 al nr 6439 dalla Società "Serio immobiliare costruzioni srl" con sede in Montecarlo C.F.:0148720463

- Alla Società "Serio immobiliare costruzioni srl" con sede in Montecarlo C.F.:0148720463 l'immobile pervenne con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Palladino del 06/07/1993 rep.12096 trascritto il 08/07/1993 al nr 6899 da potere di Giovacchini Livia nata a Porcari il 24/10/1908 C.F.:GVLLVI08R64G882K

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **87/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Villetta Bifamiliare, presentata il 19/03/1992 con il n. 3625 di protocollo.

Concessione edilizia nr 44 del 1993 Non è emerso all'interno del fascicolo depositato in Comune di Porcari il certificato di Agibilità/Abitabilità

D.I.A. N. **319/97**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di recinzione, presentata il 29/08/1997 con il n. 12037 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di cucina al piano seminterrato
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**..



La cucina al Piano Seminterrato dovrà essere rimossa e ripristinata al Piano Terra dove sono già presenti le predisposizioni

Sono state rilevate le seguenti difformità: Apertura di lucernaio e realizzazione di piccolo bagno al piano soffitta, apertura di piccola finestra al piano seminterrato, realizzazione di una porta a chiusura del vano scale nel vano seminterrato, modifica della parete del bagno al piano primo, ampliamento di finestra nel vano soffitta

L'immobile risulta .

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione sul mappale 489 sub 5 (resede a comune dei subalterni 1/2) di pergolato e di tettoia al cui interno sono presenti opere in muratura (forno a legna e BBQ)

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PORCARI VIA FOSSA NUOVA 173

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a PORCARI Via fossa nuova 173 per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Diritti di 1/2 su villetta a schiera di circa 85 mq, si accede dalla strada comunale di Fossanuova sia tramite ingresso pedonale indipendente, civico 173, sia tramite ingresso carrabile a comune con altra unità (foglio 15 particella 489 subalterno 5 BCNC ai sub. 1 e 2). Si compone al suo interno da un piano seminterrato, accessibile dall'area comune (foglio 15 particella 489 subalterno 5 BCNC ai sub. 1 e 2) e comunicante con l'abitazione dove è posto il garage di circa mq 36 il quale attualmente è stato adibito a sala e cucina, inoltre è presente un vano sottoscala e di scale di accesso al piano terreno, quest'ultimo composto da ingresso, cucina, sala, bagno e scale di accesso al piano primo composto a sua volta da due vani ad uso camera, bagno e scale di accesso al piano soffitta dove è stato realizzato un bagno. Pavimenti in monocottura, riscaldamento singolo con radianti a termosifone, infissi in legno approvvigionamento idrico e smaltimento liquami mediante rete Comunale.

Detto bene è corredato da resede esclusiva pertinenziale posta sul fronte.

L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 489 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 30 mq, rendita 100,71 Euro, indirizzo catastale: Via fossa nuova , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Beni distinti ai mappali 489 sub 5, 489 sub 3 da più parti, salvo se altri o meglio di fatto
- foglio 15 particella 489 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 523,69 Euro, indirizzo catastale: Via fossa nuova, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Beni distinti ai mappali 489 sub 1, 489 sub 4, area 489 sub 5 salvo se altri o meglio di fatto



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: LUCCA

Comune: PORCARI

Fascia/zona: Extraurbana/PADULE, GIGIONI

Codice zona: R1

Microzona: 1

Tipologia Abitazioni civili: Valore Mercato (€/mq) min.1050 max.1400

Calcolo superficie commerciale:

Abitazione Mq 85 x 100%= Mq 85

Autorimessa Mq 36 x 50% = Mq 18

Valore immobile: Mq 103 a €1.300,00= €133.900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **133.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 133.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 66.950,00**

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	villetta a schiera laterale	0,00	0,00	133.900,00	66.950,00
				133.900,00 €	66.950,00 €



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: € 66.950,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 66.950,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 305/2019

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a PORCARI Via Fossanuova 171 per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Diritti di 1/2 su villetta a schiera di circa 85 mq a cui si accede dalla strada omunale di Fossanuova sia tramite ingresso pedonale indipendente, civico 171, sia tramite ingresso carrabile a comune con altra unità, si compone al suo interno: al piano seminterrato, accessibile dall'area comune (foglio 15 particella 489 subalterno 5 BCNC ai sub. 1 e 2) e comunicante con l'abitazione, da garage di circa mq 38 dove sono presenti un vano sottoscala e le scale di accesso al piano terreno, quest'ultimo composto da ingresso-salotto-cucina come unico vano, bagno e scale di accesso al piano primo che si compone a sua volta da due vani ad uso camera, bagno e scale di accesso al piano soffitta dove è stato realizzato un bagno. Pavimenti in monocottura, riscaldamento singolo con radianti a termosifone, infissi in legno, approvvigionamento idrico e smaltimento liquami mediante rete comunale.

Detto bene è corredato da resede esclusiva pertinenziale posta sul fronte.

L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale .

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 489 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 610,97 Euro, indirizzo catastale: vai Fossanuova, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Beni distinti ai subalterni 5, 3 da più parti salvo se altri e meglio di fatto.
- foglio 15 particella 489 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 32 mq, rendita 107,42 Euro, indirizzo catastale: via Fossanuova, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Beni distinti ai subalterni 5, 3 da più parti salvo se altri e meglio di fatto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 67.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 67.600,00
Data della valutazione:	03/03/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. rep. 207/2018 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 913.788,59.

Iscrizione numero 153 del 29/01/2018

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Verbale pignoramento immobiliare, stipulata il 25/10/2019 a firma di Tribunale di Lucca ufficio UNEP ai nn. Rep. 5429 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Tribunale di Lucca ufficio UNEP.

Trascrizione numero 13618 del 29/11/2019

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

1) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

2) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.



Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli uffici delle amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al punto "Sviluppo valutazione"

LIMITI ED ASSUNZIONI

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

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22/01/2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge.

Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Si precisa infine che per l'U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario.



INOLTRE:

Il, presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè 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 nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- A Serio Salvatore per la quota indivisa di 1/2 il bene pervenne per atto di compravendita notaio Palladino del 02/02/2004 rep. 24453 trascritto il 07/02/2004 al nr 1312 dalla Società "Serio immobiliare costruzioni srl" con sede in Montecarlo C.F.:0148720463

- Alla Società "Serio immobiliare costruzioni srl" con sede in Montecarlo C.F.:0148720463 l'immobile pervenne con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Palladino del 06/07/1993 rep.12096 trascritto il 08/07/1993 al nr 6899 da potere di Giovacchini Livia nata a Porcari il 24/10/1908 C.F.:GVLLVI08R64G882K

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 02/02/2004)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **87/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Villetta Bifamiliare, presentata il 19/03/1992 con il n. 3625 di protocollo.

Concessione edilizia nr 44 del 1993 Non è emerso all'interno del fascicolo depositato in Comune di Porcari il certificato di Agibilità/Abitabilità

D.I.A. N. **319/97**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di recinzione, presentata il 29/08/1997 con il n. 12037 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione sul mappale 489 sub 5 (resede a comune dei subalterni 1/2) di pergolato e di tettoia al cui interno sono presenti opere in muratura (forno a legna e



BBQ)

L'immobile risulta .

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tamponatura di una porta che dal piano terra da accesso al piano seminterrato, demolizione di un muro divisorio al piano terra che divideva sala e cucina, realizzazione di un bagno nel vano soffitta, realizzazione di una porta a chiusura del vano scale nel vano seminterrato

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione di parete divisoria tra sala e cucina, tamponatura di porta di accesso tra piano terra e piano seminterrato

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PORCARI VIA FOSSANUOVA 171

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a PORCARI Via Fossanuova 171 per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Diritti di 1/2 su villetta a schiera di circa 85 mq a cui si accede dalla strada omunale di Fossanuova sia tramite ingresso pedonale indipendente, civico 171, sia tramite ingresso carrabile a comune con altra unità, si compone al suo interno: al piano seminterrato, accessibile dall'area comune (foglio 15 particella 489 subalterno 5 BCNC ai sub. 1 e 2) e comunicante con l'abitazione, da garage di circa mq 38 dove sono presenti un vano sottoscala e le scale di accesso al piano terreno, quest'ultimo composto da ingresso-salotto-cucina come unico vano, bagno e scale di accesso al piano primo che si compone a sua volta da due vani ad uso camera, bagno e scale di accesso al piano soffitta dove è stato realizzato un bagno. Pavimenti in monocottura, riscaldamento singolo con radianti a termosifone, infissi in legno, approvvigionamento idrico e smaltimento liquami mediante rete comunale.

Detto bene è corredato da resede esclusiva pertinenziale posta sul fronte.

L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale .

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 489 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 610,97 Euro, indirizzo catastale: vai Fossanuova, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Beni distinti ai subalterni 5, 3 da più parti salvo se altri e meglio di fatto.
- foglio 15 particella 489 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 32 mq, rendita 107,42 Euro, indirizzo catastale: via Fossanuova, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Beni distinti ai subalterni 5, 3 da più parti salvo se altri e meglio di fatto

DESCRIZIONE DELLA ZONA



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: LUCCA

Comune: PORCARI

Fascia/zona: Extraurbana/PADULE, GIGIONI

Codice zona: R1

Microzona: 1

Tipologia Abitazioni civili: Valore Mercato (€/mq) min.1050 max.1400

Calcolo superficie commerciale:

Abitazione Mq 85 x 100% = Mq 85

Autorimessa Mq 38 x 50% = Mq 19

Valore immobile: Mq 104 a €1.300,00= €135.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **135.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 135.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 67.600,00**

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	villetta a schiera laterale	0,00	0,00	135.200,00	67.600,00
				135.200,00 €	67.600,00 €



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: € 67.600,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 67.600,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 305/2019

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a MONTECARLO Via Romana 77, frazione Turchetto per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fondo commerciale di circa 35 mq attualmente adibito a locale deposito merci sito al piano terra di un fabbricato di maggior mole composto da un unico vano, i servizi e gli accessori sono accessibili dalla resede comune sul lato nord dello stabile.

Si accede a mezzo di una porta posta nel vano di accesso del fabbricato al piano superiore e tramite porta sul lato strada.

N.B.:L'ingresso al negozio posto al piano terra, nel vano di ingresso dell'appartamento, è stato realizzato senza alcun titolo abilitativo, pertanto è da ritenersi abusivo.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 333 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 34 mq, rendita 460,06 Euro, indirizzo catastale: Montecarlo Via Romana, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Beni distinti ai sub. 502 e 503, Via Romana, salvo se altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.000,00
Data della valutazione:	03/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 21/03/2018, con scadenza il 21/03/2024, registrato il 30/03/2018 a Lucca ai nn. 1450/3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 960 €annui

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. rep. 207/2018 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 913.788,59.

Iscrizione numero 68 del 30/01/2018

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Verbale pignoramento immobiliare, stipulata il 25/10/2019 a firma di Tribunale di Lucca ufficio UNEP ai nn. 5429 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto UNEP Tribunale di Lucca .

Trascrizione numero 4016 del 03/12/2019

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 insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

1) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

2) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli uffici delle amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che



restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al punto "Sviluppo valutazione"

LIMITI ED ASSUNZIONI

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

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22/01/2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge.

Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Si precisa infine che per l'U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario.

INOLTRE:

Il, presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè 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 nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo



rapporto di valutazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- A Serio Raffaele l'immobile pervenne con atto a rogito Notaio Massimo Barsanti del 27/12/1985 Rep. 18919, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia il 13/01/1986 al n. part. 160 gen. 186, da potere di Moretti Renato nato a Capannori il 19/05/1909 e Toschi Luigina nata a Capannori il 13/10/1909

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/12/1985 a firma di Notaio Massimo Barsanti ai nn. 18919 di repertorio, registrato il 13/01/1986 a Pescia ai nn. part.160 gen.186

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **767/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una scala esterna sul lato nord dell'edificio.
Protocollo numero 1915/marzo 1993

Autorizzazione edilizia N. **3/2000**, per lavori di Manutenzione straordinaria

D.I.A. N. **9926/2001**, per lavori di Manutenzione straordinaria.
Protocollo 9926 del 07/08/2001

D.I.A. N. **9344/2008**, per lavori di Manutenzione straordinaria tetto e modifiche interne.
Prot 9344 del 29/07/2008. Le modifiche interne e il cambio di destinazione previsti nella D.I.A. non sono state eseguite. N.B.: Nell'elaborato grafico non è stata riportata la scala esterna per accedere al piano primo, autorizzata con A.E. 767/1993.

D.I.A. N. **42/2010**, per lavori di Installazione di due insegne, presentata il 25/05/2010 con il n. prot. 5813 di protocollo

S.C.I.A. N. **11/2011**, per lavori di Realizzazione area a parcheggio, installazione di pergolato e tende parasole, presentata il 23/09/2011 con il n. prot. 10478 di protocollo.
N.B.: In questa SCIA non sono stati ultimati i lavori sull'area a parcheggio e l'installazione del pergolato (di quest'ultimo è stata realizzata solamente la pavimentazione in cemento), queste opere appena descritte ricadono all'interno di una particella non oggetto di procedura.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione su resede comune di una tettoia in aderenza al fabbricato descritto al sub. 501. Realizzazione nel vano di ingresso posto al piano terra, di una apertura che da accesso all'immobile.
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTECARLO VIA ROMANA 77, FRAZIONE TURCHETTO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MONTECARLO Via Romana 77, frazione Turchetto per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fondo commerciale di circa 35 mq attualmente adibito a locale deposito merci sito al piano terra di un fabbricato di maggior mole composto da un unico vano, i servizi e gli accessori sono accessibili dalla resede comune sul lato nord dello stabile.

Si accede a mezzo di una porta posta nel vano di accesso del fabbricato al piano superiore e tramite porta sul lato strada.

N.B.:L'ingresso al negozio posto al piano terra, nel vano di ingresso dell'appartamento, è stato realizzato senza alcun titolo abilitativo, pertanto è da ritenersi abusivo.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 333 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 34 mq, rendita 460,06 Euro, indirizzo catastale: Montecarlo Via Romana, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Beni distinti ai sub. 502 e 503, Via Romana, salvo se altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: LUCCA

Comune: MONTECARLO



Periferica/TURCHETTO - TESO - AREA DI PIANURA A SUD, MICHELONI ,CARBONATA

Codice zona: D1

Microzona: 3

Tipologia Negozi: Valore Mercato (€/mq) min.1200 max.1600

Mq 35 a €1000/mq = €35.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzia Immobiliare Guerrazzi - Porcari, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	0,00	0,00	35.000,00	35.000,00
				35.000,00 €	35.000,00 €

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: **€ 35.000,00**

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: **€ 7.000,00**

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: **€ 28.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 305/2019

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a MONTECARLO Via Romana 77, frazione Turchetto per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- Fondo commerciale di circa 48 mq attualmente adibito a locale deposito merci sito al piano terra di un fabbricato di maggior mole composto da due vani, corredato da vano di servizio e bagno.

Si accede a mezzo di una porta posta nel vano di accesso del fabbricato al piano superiore e tramite porta sul lato strada.

N.B.:L'ingresso al negozio posto al piano terra, nel vano di ingresso dell'appartamento, è stato realizzato senza alcun titolo abilitativo, pertanto è da ritenersi abusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 333 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 43 mq, rendita 581,84 Euro, indirizzo catastale: Montecarlo Via Romana, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Beni distinti ai subalterni 501, 503, Via Romana, salvo se altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.400,00
Data della valutazione:	03/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 21/03/2018, con scadenza il 20/03/2024, registrato il 30/03/2018 a Lucca ai nn. 1449/3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1200 €annui

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. rep. 207/2018 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 913.788,59.

Iscrizione numero 68 del 30/01/2018

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Verbale pignoramento immobiliare, stipulata il 25/10/2019 a firma di Tribunale di Lucca ufficio UNEP ai nn. 5429 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto UNEP Tribunale di Lucca .

Trascrizione numero 4016 del 03/12/2019

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

1) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

2) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli uffici delle amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.



Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al punto "Sviluppo valutazione"

LIMITI ED ASSUNZIONI

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

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22/01/2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge.

Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Si precisa infine che per l'U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario.

INOLTRE:

Il, presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè 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 nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- A Serio Raffaele l'immobile pervenne con atto a rogito Notaio Massimo Barsanti del 27/12/1985 Rep. 18919, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia il 13/01/1986 al n. part. 160 gen. 186, da potere di Moretti Renato nato a Capannori il 19/05/1909 e Toschi Luigina nata a Capannori il 13/10/1909

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/12/1985 a firma di Notaio Massimo Barsanti ai nn. 18919 di repertorio, registrato il 13/01/1986 a Pescia ai nn. part.160 gen.186

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **767/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una scala esterna sul lato nord dell'edificio.
Protocollo numero 1915/marzo 1993

Autorizzazione edilizia N. **3/2000**, per lavori di Manutenzione straordinaria

D.I.A. N. **9926/2001**, per lavori di Manutenzione straordinaria.
Protocollo 9926 del 07/08/2001

D.I.A. N. **9344/2008**, per lavori di Manutenzione straordinaria tetto e modifiche interne.
Prot 9344 del 29/07/2008 Le modifiche interne e il cambio di destinazione previsti nella D.I.A. non sono state eseguite. N.B.: Nell'elaborato grafico non è stata riportata la scala esterna per accedere al piano primo, autorizzata con A.E. 767/1993.

D.I.A. N. **42/2010**, per lavori di Installazione di due insegne, presentata il 25/05/2010 con il n. prot. 5813 di protocollo

S.C.I.A. N. **11/2011**, per lavori di Realizzazione area a parcheggio, installazione di pergolato e tende parasole, presentata il 23/09/2011 con il n. prot. 10478 di protocollo.

N.B.: In questa SCIA non sono stati ultimati i lavori sull'area a parcheggio e l'installazione del pergolato (di quest'ultimo è stata realizzata solamente la pavimentazione in cemento), queste opere appena descritte ricadono all'interno di una particella non oggetto di procedura.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione su resede comune di una tettoia in aderenza



al fabbricato descritto al sub. 501. Realizzazione nel vano di ingresso al piano terra, di una apertura che da accesso all'immobile.
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTECARLO VIA ROMANA 77, FRAZIONE TURCHETTO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MONTECARLO Via Romana 77, frazione Turchetto per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- Fondo commerciale di circa 48 mq attualmente adibito a locale deposito merci sito al piano terra di un fabbricato di maggior mole composto da due vani, corredato da vano di servizio e bagno.

Si accede a mezzo di una porta posta nel vano di accesso del fabbricato al piano superiore e tramite porta sul lato strada.

N.B.:L'ingresso al negozio posto al piano terra, nel vano di ingresso dell'appartamento, è stato realizzato senza alcun titolo abilitativo, pertanto è da ritenersi abusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 333 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 43 mq, rendita 581,84 Euro, indirizzo catastale: Montecarlo Via Romana, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Beni distinti ai subalterni 501, 503, Via Romana, salvo se altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: LUCCA

Comune: MONTECARLO



Periferica/TURCHETTO - TESO - AREA DI PIANURA A SUD, MICHELONI ,CARBONATA

Codice zona: D1

Microzona: 3

Tipologia Negozi: Valore Mercato (€/mq) min.1200 max.1600

Mq 48 a €1000/mq = €48.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **48.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 48.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 48.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzia immobiliare Guerrazzi Porcari, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	0,00	0,00	48.000,00	48.000,00
				48.000,00 €	48.000,00 €

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: **€ 48.000,00**

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: **€ 9.600,00**

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: **€ 38.400,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 305/2019

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTECARLO via romana 77, frazione Turchetto per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione posto al piano Terra e al Piano primo di circa 75mq. Si accede tramite ingresso al piano terra sul lato Sud e tramite scale esterne poste sul lato Nord. L'appartamento si compone al piano terra da un piccolo vano di ingresso, da vano sottoscala e scale di collegamento con il piano primo. Al piano primo è presente una cucina-soggiorno, un bagno, tre vani ad uso camera ed una terrazza scoperta di circa 20 mq con scale di collegamento alla resede comune con altri subalterni. Pavimento in monocottura, infissi in alluminio e legno, smaltimento liquami attraverso rete pubblica, riscaldamento mediante stufa a pellet senza elementi radianti.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 333 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Montecarlo Via Romana, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Beni distinti ai subalterni 501 e 502, area su resede comune da più parti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 76.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.800,00
Data della valutazione:	03/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 21/03/2018, con scadenza il 21/03/2022, registrato il 28/03/2018 a Lucca ai nn. 1419/3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1200 annui

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. rep. 207/2018 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 913.788,59.

Iscrizione numero 68 del 30/01/2018

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Verbale pignoramento immobiliare, stipulata il 25/10/2019 a firma di Tribunale di Lucca ufficio UNEP ai nn. 5429 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto UNEP Tribunale di Lucca .

Trascrizione numero 4016 del 03/12/2019

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 insolite alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

1) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

2) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli uffici delle amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.



Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al punto "Sviluppo valutazione"

LIMITI ED ASSUNZIONI

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

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22/01/2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge.

Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Si precisa infine che per l'U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario.

INOLTRE:

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè 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 nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- A Serio Raffaele l'immobile pervenne con atto a rogito Notaio Massimo Barsanti del 27/12/1985 Rep. 18919, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia il 13/01/1986 al n. part. 160 gen. 186, da potere di Moretti Renato nato a Capannori il 19/05/1909 e Toschi Luigina nata a Capannori il 13/10/1909

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/12/1985 a firma di Notaio Massimo Barsanti ai nn. 18919 di repertorio, registrato il 13/01/1986 a Pescia ai nn. part.160 gen.186

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **767/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una scala esterna sul lato nord dell'edificio.
Protocollo numero 1915/marzo 1993

Autorizzazione edilizia N. **3/2000**, per lavori di Manutenzione straordinaria

D.I.A. N. **9926/2001**, per lavori di Manutenzione straordinaria.
Protocollo 9926 del 07/08/2001

D.I.A. N. **9344/2008**, per lavori di Manutenzione straordinaria tetto e modifiche interne..
Prot 9344 del 29/07/2008. Le modifiche interne e il cambio di destinazione previsti nella D.I.A. non sono state eseguiti. N.B.: Nell'elaborato grafico non è stata riportata la scala esterna per accedere al piano primo, autorizzata con A.E. 767/1993.

D.I.A. N. **42/2010**, per lavori di Installazione di due insegne, presentata il 25/05/2010 con il n. prot. 5813 di protocollo

S.C.I.A. N. **11/2011**, per lavori di Realizzazione area a parcheggio, installazione di pergolato e tende parasole, presentata il 23/09/2011 con il n. prot. 10478 di protocollo.

N.B.: In questa SCIA non sono stati ultimati i lavori sull'area a parcheggio e l'installazione del pergolato (di quest'ultimo è stata realizzata solamente la pavimentazione in cemento), queste opere appena descritte ricadono all'interno di una particella non oggetto di procedura.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione su resede comune di una tettoia in aderenza



al fabbricato descritto al sub. 501. Realizzazione nel vano di ingresso al piano terra, di due aperture che danno accesso agli immobili posti al piano terra.
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTECARLO VIA ROMANA 77, FRAZIONE TURCHETTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTECARLO via romana 77, frazione Turchetto per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione posto al piano Terra e al Piano primo di circa 75mq. Si accede tramite ingresso al piano terra sul lato Sud e tramite scale esterne poste sul lato Nord. L'appartamento si compone al piano terra da un piccolo vano di ingresso, da vano sottoscala e scale di collegamento con il piano primo. Al piano primo è presente una cucina-soggiorno, un bagno, tre vani ad uso camera ed una terrazza scoperta di circa 20 mq con scale di collegamento alla resede comune con altri subalterni. Pavimento in monocottura, infissi in alluminio e legno, smaltimento liquami attraverso rete pubblica, riscaldamento mediante stufa a pellet senza elementi radianti.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 333 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Montecarlo Via Romana, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Beni distinti ai subalterni 501 e 502, area su resede comune da più parti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:





[288,60 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 02144160468-078 registrata in data 13/03/2018

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: LUCCA

Comune: MONTECARLO

Periferica/TURCHETTO - TESO - AREA DI PIANURA A SUD, MICHELONI ,CARBONATA

Codice zona: D1

Microzona: 3

Tipologia Abitazioni di tipo economico: Valore Mercato (€/mq) min.950 max.1400

Calcolo superficie commerciale:

Abitazione Mq 75 x 100%= Mq 75

Terrazza Mq 20 x 25% = Mq 5

Valore immobile: Mq 80 a €950,00= €76.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **76.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 76.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 76.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzia Immobiliare Guerrazzi - Porcari, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio dei Mercati Immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	76.000,00	76.000,00
				76.000,00 €	76.000,00 €



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:	€ 76.000,00
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:	€ 15.200,00
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:	€ 60.800,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 305/2019

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTECARLO Via romana 81/B, frazione Turchetto per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di un fabbricato elevato su tre piani fuori terra compreso il terrestre di circa mq 50. Vi si accede tramite strada sterrata in fregio alla Via Romana, con diritto di servitù di passo costituito con atto Donnini del 14/08/1968 rep. 26.306/1725 reg. a Lucca il 30/08/1968 al nn 4185 e successivo atto Notaio Martinelli del 21/10/1992 rep. 64545/5487 reg. a Pescia il 02/11/1992 al nn 2692. Al suo interno è composto da ingresso-pranzo-soggiorno, angolo cottura, due vani destinati a camera ed un bagno. Gli infissi interni sono in legno, i pavimenti sono in ceramica così come il rivestimento del bagno, all'esterno i muri sono finiti a intonaco civile tinteggiato. Riscaldamento autonomo mediante caldaia e termosifoni. L'immobile è corredato catastalmente da resede condominiale (sub 1), oltre che catastalmente da una cantina ubicata nel piano seminterrato con l'accesso mediante scale comuni. Attualmente l'immobile è adibito a magazzino/ripostiglio. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale.

N.B. Il piano seminterrato attualmente risulta indiviso, la porzione di cantina così come assegnata dalla planimetria catastale in atti, ha una consistenza di circa mq 9 così come si evince dagli elaborati progettuali depositati presso l'Amministrazione Comunale di Montecarlo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 948 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: Via Romana snc, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Beni distinti alle particelle 948 sub.4, resede comune da più parti salvo se altri.

Superficie catastale: totale 65mq; totale escluso aree scoperte 65mq N.B. Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 29/03/2013)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994.

B **Area Urbana** a MONTECARLO Via romana 81/B, frazione Turchetto per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area Urbana di dimensioni non note

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 948 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Romana, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/04/2014 protocollo n.LU0034054 in atti dal 15/04/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.7588.1/2014)

Coerenze: Beni distinti alle particelle 948 sub. 1, 659, salvo se altri e meglio di fatto



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.240,00
Data della valutazione:	03/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ipoteca Volontaria, stipulata il 11/06/2013 a firma di notaio Donnini ai nn. 32211 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Iscrizione n. 374 del 17/06/2013

Verbale pignoramento immobiliare, stipulata il 25/10/2019 a firma di Tribunale Lucca ufficio UNEP ai nn. 5429 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Tribunale di Lucca Ufficio UNEP.

Trascrizione n. 4016 del 03/12/2019

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

1) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

2) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli uffici delle amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al punto "Sviluppo valutazione"

LIMITI ED ASSUNZIONI

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

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del D.M. 22/01/2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia. Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge.

Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di



rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Si precisa infine che per l' U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario.

INOLTRE:

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè 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 nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A Serio Raffaele nato a Nocera Superiore il 20/12/1946 c.f. SRERFL 46T20 F913P il bene oggetto di procedura è pervenuto per costruzione diretta. Il terreno dove è stato edificato l'immobile pervenne al soggetto esecutato per atto di compravendita notaio Martinelli del 21/10/1992 rep. 64545 trascritto a Pescia il 02/11/1992 al n. 2692 da potere di Cristiani Natalino Dino nato a Montecarlo (LU) il 02/02/1919.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **1463/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova Costruzione di fabbricato residenziale, rilasciata il 27/09/1994 con il n. 1463 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità metriche tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali. Eliminazione di piccola veletta dal muro interno confinante con il vano scale. Il vano seminterrato non è stato completato con la spartizione prevista nel progetto, inoltre una dimensione del vano risulta maggiore rispetto a quanto riportato nel progetto. Per la loro eventuale



regolarizzazione vedere punto 5 "Altre informazioni per l'acquirente"
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza della rappresentazione del Sub.6 all'interno dell'elaborato planimetrico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di un nuovo elaborato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTECARLO VIA ROMANA 81/B, FRAZIONE TURCHETTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTECARLO Via romana 81/B, frazione Turchetto per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di un fabbricato elevato su tre piani fuori terra compreso il terrestre di circa mq 50. Vi si accede tramite strada sterrata in fregio alla Via Romana, con diritto di servitù di passo costituito con atto Donnini del 14/08/1968 rep. 26.306/1725 reg. a Lucca il 30/08/1968 al nn 4185 e successivo atto Notaio Martinelli del 21/10/1992 rep. 64545/5487 reg. a Pescia il 02/11/1992 al nn 2692. Al suo interno è composto da ingresso-pranzo-soggiorno, angolo cottura, due vani destinati a camera ed un bagno. Gli infissi interni sono in legno, i pavimenti sono in ceramica così come il rivestimento del bagno, all'esterno i muri sono finiti a intonaco civile tinteggiato. Riscaldamento autonomo mediante caldaia e termosifoni. L'immobile è corredato catastalmente da resede condominiale (sub 1), oltre che catastalmente da una cantina ubicata nel piano seminterrato con l'accesso mediante scale comuni. Attualmente l'immobile è adibito a magazzino/ripostiglio. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale.

N.B. Il piano seminterrato attualmente risulta indiviso, la porzione di cantina così come assegnata dalla planimetria catastale in atti, ha una consistenza di circa mq 9 così come si evince dagli elaborati progettuali depositati presso l'Amministrazione Comunale di Montecarlo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 948 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: Via Romana snc, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Beni distinti alle particelle 948 sub.4, resede comune da più parti salvo se altri.

Superficie catastale: totale 65mq; totale escluso aree scoperte 65mq N.B. Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 29/03/2013)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: LUCCA

Comune: MONTECARLO

Periferica/TURCHETTO - TESO - AREA DI PIANURA A SUD, MICHELONI ,CARBONATA

Codice zona: D1

Microzona: 3

Tipologia Abitazioni di tipo economico: Valore Mercato (€/mq) min.950 max.1400

Calcolo superficie commerciale:

Abitazione Mq 50 x 100% = Mq 50

Cantina Mq 9 x 20% = Mq 1,8

Totale arrotondato: mq 52

Valore immobile: Mq 52 a €1.400,00= €72.800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **72.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 72.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 72.800,00**

BENI IN MONTECARLO VIA ROMANA 81/B, FRAZIONE TURCHETTO

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO B

Area Urbana a MONTECARLO Via romana 81/B, frazione Turchetto per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area Urbana di dimensioni non note



Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 948 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Romana, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/04/2014 protocollo n.LU0034054 in atti dal 15/04/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.7588.1/2014)
Coerenze: Beni distinti alle particelle 948 sub. 1, 659, salvo se altri e meglio di fatto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dati di superficie mancanti in visura catastale, pertanto il Sottoscritto CTU non è in grado di sviluppare una valutazione monetaria

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

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	0,00	0,00	72.800,00	72.800,00
B	Area Urbana	0,00	0,00	0,00	0,00
				72.800,00 €	72.800,00 €

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: **€ 72.800,00**

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:	€ 14.560,00
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:	€ 58.240,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 305/2019

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTECARLO Via Romana 81/A, frazione Turchetto per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato elevato su tre piani fuori terra compreso il terrestre di circa mq 50. Vi si accede tramite strada sterrata in fregio alla Via Romana, con diritto di servitù di passo costituito con atto Donnini del 14/08/1968 rep. 26.306/1725 reg. a Lucca il 30/08/1968 al nn 4185 e successivo atto Notaio Martinelli del 21/10/1992 rep. 64545/5487 reg. a Pescia il 02/11/1992 al nn 2692. Al suo interno vi si accede mediante resede e scale comuni con altri subalterni ed è composto da ingresso-pranzo-soggiorno, angolo cottura, due vani destinati a camera ed un bagno. Gli infissi interni sono in legno, i pavimenti sono in ceramica così come il rivestimento del bagno, all'esterno i muri sono finiti a intonaco civile tinteggiato. Riscaldamento autonomo mediante caldaia e termosifoni. E' presente una stufa a combustione PELLET il cui scarico dei fumi è stato convogliato e passante per il vano scale condominiale. L'immobile è corredato catastalmente da resede condominiale (sub 1), oltre che catastalmente da una cantina ubicata nel piano seminterrato con l'accesso mediante scale comuni. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale.

N.B. Il piano seminterrato attualmente risulta indiviso, la porzione di cantina così come assegnata dalla planimetria catastale in atti, ha una consistenza di circa mq 6 così come si evince dagli elaborati progettuali depositati presso l'Amministrazione Comunale di Montecarlo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 948 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: VIA Romana snc, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati superficie
Coerenze: Beni distinti alle particelle 948 sub.3, scale comuni e resede comune da più parti salvo se altri.
Superficie catastale: totale 64 mq; totale escluso aree scoperte 64mq N.B. Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinentziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 29/03/2013)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994.

B **Area Urbana** a MONTECARLO Via Romana 81/A, frazione Turchetto per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area Urbana di dimensioni non note

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 948 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Romana , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/04/2014 protocollo n.LU0034054 in atti dal 15/04/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.7588.1/2014)
Coerenze: Beni distinti alle particelle 948 sub.1, 659 salvo se altri e meglio di fatto



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 57.120,00
Data della valutazione:	03/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 13/03/2018, con scadenza il 12/03/2022, registrato il 19/03/2018 a Agenzia Entrate Uff. territoriale di Lucca ai nn. TZQ18T001235000XF (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 1.200,00 annui

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ipoteca Volontaria, stipulata il 11/06/2013 a firma di notaio Donnini ai nn. 32211 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Iscrizione n. 374 del 17/06/2013

Verbale pignoramento immobiliare, stipulata il 25/10/2019 a firma di Tribunale Lucca ufficio UNEP ai nn. 5429 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Tribunale di Lucca Ufficio UNEP.

Trascrizione n. 4016 del 03/12/2019



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

1) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

2) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli uffici delle amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al punto "Sviluppo valutazione"

LIMITI ED ASSUNZIONI

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

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del D.M. 22/01/2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia. Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge.

Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) della singola unità immobiliare della quale



pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

INOLTRE:

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè 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 nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A Serio Raffaele nato a Nocera Superiore il 20/12/1946 c.f. SRERFL 46T20 F913P il bene oggetto di procedura è pervenuto per costruzione diretta. Il terreno dove è stato edificato l'immobile pervenne al soggetto esecutato per atto di compravendita notaio Martinelli del 21/10/1992 rep. 64545 trascritto a Pesca il 02/11/1992 al n. 2692 da potere di Cristiani Natalino Dino nato a Montecarlo (LU) il 02/02/1919.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **1463/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova Costruzione di fabbricato residenziale, rilasciata il 27/09/1994 con il n. 1463 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità metriche nei vani adibiti a camera e angolo cottura. Il vano seminterrato non è stato completato con la spartizione prevista nel progetto, inoltre una dimensione del vano risulta maggiore rispetto a quanto riportato nel progetto. Per la loro eventuale regolarizzazione vedere punto 5 "Altre informazioni per l'acquirente"
L'immobile risulta .



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza della rappresentazione del Sub.6 all'interno dell'elaborato planimetrico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di un nuovo elaborato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTECARLO VIA ROMANA 81/A, FRAZIONE TURCHETTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTECARLO Via Romana 81/A, frazione Turchetto per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato elevato su tre piani fuori terra compreso il terrestre di circa mq 50. Vi si accede tramite strada sterrata in fregio alla Via Romana, con diritto di servitù di passo costituito con atto Donnini del 14/08/1968 rep. 26.306/1725 reg. a Lucca il 30/08/1968 al nn 4185 e successivo atto Notaio Martinelli del 21/10/1992 rep. 64545/5487 reg. a Pescia il 02/11/1992 al nn 2692. Al suo interno vi si accede mediante resede e scale comuni con altri subalterni ed è composto da ingresso-pranzo-soggiorno, angolo cottura, due vani destinati a camera ed un bagno. Gli infissi interni sono in legno, i pavimenti sono in ceramica così come il rivestimento del bagno, all'esterno i muri sono finiti a intonaco civile tinteggiato. Riscaldamento autonomo mediante caldaia e termosifoni. E' presente una stufa a combustione PELLET il cui scarico dei fumi è stato convogliato e passante per il vano scale condominiale. L'immobile è corredato catastalmente da resede condominiale (sub 1), oltre che catastalmente da una cantina ubicata nel piano seminterrato con l'accesso mediante scale comuni. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale.

N.B. Il piano seminterrato attualmente risulta indiviso, la porzione di cantina così come assegnata dalla planimetria catastale in atti, ha una consistenza di circa mq 6 così come si evince dagli elaborati progettuali depositati presso l'Amministrazione Comunale di Montecarlo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 948 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: VIA Romana snc, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati superficie
Coerenze: Beni distinti alle particelle 948 sub.3, scale comuni e resede comune da più parti salvo se altri.
Superficie catastale: totale 64 mq; totale escluso aree scoperte 64mq N.B. Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 29/03/2013)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area



industriale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[246,68 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 2018_03_08_02144160468-070 registrata in data
08/03/2018

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: LUCCA

Comune: MONTECARLO

Periferica/TURCHETTO - TESO - AREA DI PIANURA A SUD, MICHELONI ,CARBONATA

Codice zona: D1

Microzona: 3

Tipologia Abitazioni di tipo economico: Valore Mercato (€/mq) min.950 max.1400

Calcolo superficie commerciale:

Abitazione Mq 50 x 100% = Mq 50

Cantina Mq 6 x 20% = Mq 1,2

Totale arrotondato: mq 52

Valore immobile: Mq 51 a €1.400,00= €71.400,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **71.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 71.400,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 71.400,00

BENI IN MONTECARLO VIA ROMANA 81/A, FRAZIONE TURCHETTO

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO B

Area Urbana a MONTECARLO Via Romana 81/A, frazione Turchetto per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area Urbana di dimensioni non note

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 948 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Romana , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/04/2014 protocollo n.LU0034054 in atti dal 15/04/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.7588.1/2014)
Coerenze: Beni distinti alle particelle 948 sub.1, 659 salvo se altri e meglio di fatto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dati di superficie mancanti in visura catastale, pertanto il Sottoscritto CTU non è in grado di sviluppare una valutazione monetaria

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

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	0,00	0,00	71.400,00	71.400,00
B	Area Urbana	0,00	0,00	0,00	0,00
				71.400,00 €	71.400,00 €

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: **€ 71.400,00**

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: **€ 14.280,00**

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: **€ 57.120,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 305/2019

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTECARLO via Romana 81/A, frazione Turchetto per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato elevato su tre piani fuori terra compreso il terrestre di circa mq 50. Vi si accede tramite strada sterrata in fregio alla Via Romana, con diritto di servitù di passo costituito con atto Donnini del 14/08/1968 rep. 26.306/1725 reg. a Lucca il 30/08/1968 al nn 4185 e successivo atto Notaio Martinelli del 21/10/1992 rep. 64545/5487 reg. a Pescia il 02/11/1992 al nn 2692. Al suo interno vi si accede mediante resede e scale comuni con altri subalterni ed è composto da ingresso-pranzo-soggiorno, angolo cottura, un vano con destinazione soffitta un vano ad uso camera ed un bagno. Gli infissi interni sono in legno, i pavimenti sono in ceramica così come il rivestimento del bagno, all'esterno i muri sono rifiniti a intonaco civile tinteggiato. Riscaldamento autonomo mediante caldaia e termosifoni. L'immobile è corredato catastalmente da resede condominiale (sub 1), oltre che catastalmente da una cantina ubicata nel piano seminterrato con l'accesso mediante scale comuni. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale.

N.B. Il piano seminterrato attualmente risulta indiviso, la porzione di cantina così come assegnata dalla planimetria catastale in atti, ha una consistenza di circa mq 8 così come si evince dagli elaborati progettuali depositati presso l'Amministrazione Comunale di Montecarlo.

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

- foglio 12 particella 948 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: Via Romana snc, piano: S1- 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Beni distinti alle particelle 948 sub.3, scale comuni e resede comune da più parti salvo se altri.
Superficie catastale: totale 62 mq; totale escluso aree scoperte 62 mq N.B. Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 29/03/2013)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

B Area Urbana a MONTECARLO via Romana 81/A, frazione Turchetto per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area Urbana di dimensioni non note

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 948 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Romana, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/04/2014 protocollo n.LU0034054 in atti dal 15/04/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.7588.1/2014)
Coerenze: Beni distinti alle particelle 948 sub.1, 659 salvo se altri e meglio di fatto



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.240,00
Data della valutazione:	03/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Attualmente l'immobile è adibito come ufficio dal soggetto esecutato.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ipoteca Volontaria, stipulata il 11/06/2013 a firma di notaio Donnini ai nn. 32211 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Iscrizione n. 374 del 17/06/2013

Verbale pignoramento immobiliare, stipulata il 25/10/2019 a firma di Tribunale Lucca ufficio UNEP ai nn. 5429 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Tribunale di Lucca Ufficio UNEP.

Trascrizione n. 4016 del 03/12/2019

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00



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

Ulteriori avvertenze:

1) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

2) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli uffici delle amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al punto "Sviluppo valutazione"

LIMITI ED ASSUNZIONI

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

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del D.M. 22/01/2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia. Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge.

Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si



ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Si precisa infine che per l' U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario.

INOLTRE:

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè 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 nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A Serio Raffaele nato a Nocera Superiore il 20/12/1946 c.f. SRERFL 46T20 F913P il bene oggetto di procedura è pervenuto per costruzione diretta. Il terreno dove è stato edificato l'immobile pervenne al soggetto esecutato per atto di compravendita notaio Martinelli del 21/10/1992 rep. 64545 trascritto a Pescia il 02/11/1992 al n. 2692 da potere di Cristiani Natalino Dino nato a Montecarlo (LU) il 02/02/1919.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **1463/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova Costruzione di fabbricato residenziale, rilasciata il 27/09/1994 con il n. 1463 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità metriche nei cari vani. Demolizione di parete divisoria nel vano adibito a camera. Non è stata realizzata la cucina in muratura Il vano seminterrato non è stato completato con la spartizione prevista nel progetto, inoltre una dimensione del vano risulta maggiore rispetto a quanto riportato nel progetto. Per la loro eventuale regolarizzazione vedere punto 5 "Altre informazioni per l'acquirente"
L'immobile risulta .



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza della rappresentazione del Sub.6 all'interno dell'elaborato planimetrico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di un nuovo elaborato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTECARLO VIA ROMANA 81/A, FRAZIONE TURCHETTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTECARLO via Romana 81/A, frazione Turchetto per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato elevato su tre piani fuori terra compreso il terrestre di circa mq 50. Vi si accede tramite strada sterrata in fregio alla Via Romana, con diritto di servitù di passo costituito con atto Donnini del 14/08/1968 rep. 26.306/1725 reg. a Lucca il 30/08/1968 al nn 4185 e successivo atto Notaio Martinelli del 21/10/1992 rep. 64545/5487 reg. a Pescia il 02/11/1992 al nn 2692. Al suo interno vi si accede mediante resede e scale comuni con altri subalterni ed è composto da ingresso-pranzo-soggiorno, angolo cottura, un vano con destinazione soffitta un vano ad uso camera ed un bagno. Gli infissi interni sono in legno, i pavimenti sono in ceramica così come il rivestimento del bagno, all'esterno i muri sono rifiniti a intonaco civile tinteggiato. Riscaldamento autonomo mediante caldaia e termosifoni. L'immobile è corredato catastalmente da resede condominiale (sub 1), oltre che catastalmente da una cantina ubicata nel piano seminterrato con l'accesso mediante scale comuni. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale.

N.B. Il piano seminterrato attualmente risulta indiviso, la porzione di cantina così come assegnata dalla planimetria catastale in atti, ha una consistenza di circa mq 8 così come si evince dagli elaborati progettuali depositati presso l'Amministrazione Comunale di Montecarlo.

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

- foglio 12 particella 948 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: Via Romana snc, piano: S1- 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Beni distinti alle particelle 948 sub.3, scale comuni e resede comune da più parti salvo se altri.
Superficie catastale: totale 62 mq; totale escluso aree scoperte 62 mq N.B. Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinentenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 29/03/2013)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: LUCCA

Comune: MONTECARLO

Periferica/TURCHETTO - TESO - AREA DI PIANURA A SUD, MICHELONI ,CARBONATA

Codice zona: D1

Microzona: 3

Tipologia Abitazioni di tipo economico: Valore Mercato (€/mq) min.950 max.1400

Calcolo superficie commerciale:

Abitazione Mq 50 x 100% = Mq 50

Cantina Mq 8 x 20% = Mq 1,6

Totale arrotondato: mq 52

Valore immobile: Mq 52 a €1.400,00= €72.800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **72.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 72.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 72.800,00**

BENI IN MONTECARLO VIA ROMANA 81/A, FRAZIONE TURCHETTO

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO B



Area Urbana a MONTECARLO via Romana 81/A, frazione Turchetto per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area Urbana di dimensioni non note

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 948 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Romana, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/04/2014 protocollo n.LU0034054 in atti dal 15/04/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.7588.1/2014)
Coerenze: Beni distinti alle particelle 948 sub.1, 659 salvo se altri e meglio di fatto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dati di superficie mancanti in visura catastale, pertanto il Sottoscritto CTU non è in grado di sviluppare una valutazione monetaria

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

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	0,00	0,00	72.800,00	72.800,00
B	Area Urbana	0,00	0,00	0,00	0,00
				72.800,00 €	72.800,00 €

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: **€ 72.800,00**



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:	€ 14.560,00
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:	€ 58.240,00

data 03/03/2023

il tecnico incaricato
dott. geom. Alessandro Cinelli

