



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

113/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ORGANA SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giorgio Masi

CF:MSAGRG53P17B648D
con studio in CAPANNORI (LU) Via Pesciatina n. 42
telefono: 0583490700
email: masigiorgio1@gmail.com
PEC: giorgio.masi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LUCCA Via delle Tagliate San Donato 251, frazione San Donato, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appartamento per abitazione posto al piano primo di un edificio condominiale di maggior mole elevato a tre piani da terra a tetto. L'appartamento è composto da corridoio d'ingresso, due camere, cucina, disimpegno e bagno; è corredato da loggia d'ingresso e scale comuni, nonché da tutte le parti condominiali dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 126 particella 1 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 4, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via delle Tagliate di San Donato n. 67, piano: t-1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: Confini: aria su via delle Tagliate, aria su via San Donato, scale comuni, bene identificato dal subalterno 2 della particella 1 del foglio 126.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.000,00
Data della valutazione:	22/05/2024

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 20/01/2020, con scadenza il 31/01/2024, registrato il 10/02/2020 a Lucca ai nn. 737 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 5.640,00 annui.

Il canone di locazione pagato di € 5.640,00 annui (470,00 mensili) per l'unità immobiliare oggetto

della presente procedura è da ritenersi congruo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/03/2006 a firma di Notaio Guido Politi già di Lucca ai nn. 69035 di repertorio, iscritta il 22/03/2006 a Lucca ai nn. 6177/1221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 175.000,00.

Importo capitale: 117.000,00.

Durata ipoteca: anni 25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/05/2003 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca ai nn. 2005 di repertorio, trascritta il 08/06/2003 a Lucca ai nn. 9930/7353, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Da informazione assunte presso i condomini risulta che l'immobile condominiale è privo di amministratore e di regolamento di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come meglio riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatto dal notaio Antonio Trotta iscritto al Collegio Notarile di Pavia, con studio in Vigevano, via Cairoli n. 25.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di acquisto da Samarakoon Bathwadana Ralalage Athula Arunalal Samarakoon n. Sri Lanka 03.03.1963 (dal 20/03/2006), con atto stipulato il 20/03/2006 a firma di Notaio Guido Politi già di Lucca ai nn. 69034/13998 di repertorio, trascritto il 22/03/2006 a Lucca ai nn. 6175/3310

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di successione in morte di Fratini Orlando n. Lucca 10.01.1906 (dal 11/09/1977 fino al 01/07/2003), registrato il 29/03/1978 a Lucca ai nn. den. 194 vol. 1167, trascritto il 09/04/1978 a Lucca ai nn. 3839/3300.

Si rileva accettazione tacita di eredità con atto notaio Guido Politi già di Lucca in data 01.07.2003 repertorio n. 59370/10919, trascritto a Lucca il 05.09.2023 ai n.ri 15079/11311.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di successione in morte di Sprugnoli Iva n. Grosseto 21.05.1911 (dal 05/08/1995 fino al 01/07/2003), registrato il 07/05/1996 a Lucca ai nn. den. 94 vol. 1465, trascritto il 11/05/1996 a Lucca ai nn. 5733/4195.

Si rileva accettazione tacita di eredità con atto notaio Guido Politi già di Lucca in data 01.07.2003 repertorio n. 59370/10919, trascritto a Lucca il 05.09.2023 ai n.ri 15080/11312.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di acquisto da Fratini Alfonso n. Lucca 05.05.1939 (dal 01/07/2003 fino al 20/03/2006), con atto stipulato il 01/07/2003 a firma di Notaio Guido Politi già di Lucca ai nn. 59370/10919 di repertorio, trascritto il 03/07/2003 a Lucca ai nn. 11659/7772

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) N. **121/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Straordinaria manutenzione a civile abitazione, presentata il 19/01/2006 con il n. 121 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera R.U. approvato con delibera CC n. 19 del 15.03.2012, l'immobile ricade in zona Altri edifici storici - art. 43

Piano operativo adottato, in forza di delibera P.O. approvato con delibera CC n. 103 del 26.10.2021, l'immobile ricade in zona Zona omogenea "A" - Città storica pianificata oltre il confine delle mura A.2 - articolo 24

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione della plafonatura nel corridoio d'ingresso: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni sette

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non risulta presente in atti, così come risulta dalla mail inviata dall'Agenzia del Territorio all'esperto stimatore: "per gli immobili Comune: LUCCA (E715) Foglio: 126 Particella: 1 Subalterno: 3 e` stata chiusa senza alcuna variazione degli atti del catasto tenuto conto che la "planimetria non e' presente in atti cartacei". L'irreperibilità della planimetria non e' da imputare all'Ufficio ma alla mancata presentazione della stessa, da allegare alla "Dichiarazione di unita' immobiliare urbana, ai sensi dell'art.3 del R. Decreto Legge 13/04/1939, n.652", e alla scheda di accertamento presente nella busta Mod.58 di impianto partita 3872. Pertanto ai sensi delle disposizioni contenute nella nota prot. 89770 del 22/12/2005 -Planimetrie non reperibili in ufficio- della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicita' Immobiliare occorre presentare una pratica Do.c.fa a firma di un professionista abilitato con il pagamento dei tributi catastali, con la causale codificata "presentazione planimetria mancante", e nelle annotazioni quadro D dichiarare "inserimento planimetria come da partita di impianto n.". A tal fine, si consiglia di prendere visione del modello di classamento allegato alla partita di impianto, in quanto la consistenza della planimetria presentata, non deve differire con quella indicata sul modello 5 di classamento. Lo scrivente comunica inoltre, che se le unita' oggetto di istanza avessero subito una variazione della consistenza rispetto alla partita di impianto, la parte deve presentare, sempre con un atto di aggiornamento Do.c.fa, la nuova planimetria utilizzando la causale codificata "diversa distribuzione degli spazi interni".

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo, planimetria e Docfa oltre diritti catastali: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 15

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LUCCA VIA DELLE TAGLIATE SAN DONATO 251, FRAZIONE SAN DONATO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LUCCA Via delle Tagliate San Donato 251, frazione San Donato, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per abitazione posto al piano primo di un edificio condominiale di maggior mole elevato a tre piani da terra a tetto. L'appartamento è composto da corridoio d'ingresso, due camere, cucina, disimpegno e bagno; è corredato da loggia d'ingresso e scale comuni, nonché da tutte le parti condominiali dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 126 particella 1 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 4, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via delle Tagliate di San Donato n. 67, piano: t-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confini: aria su via delle Tagliate, aria su via San Donato, scale comuni, bene identificato dal subalterno 2 della particella 1 del foglio 126.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

al di sotto della media



luminosità:

al di sotto della media



panoramicità:

al di sotto della media



impianti tecnici:

al di sotto della media



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media



servizi:

al di sotto della media

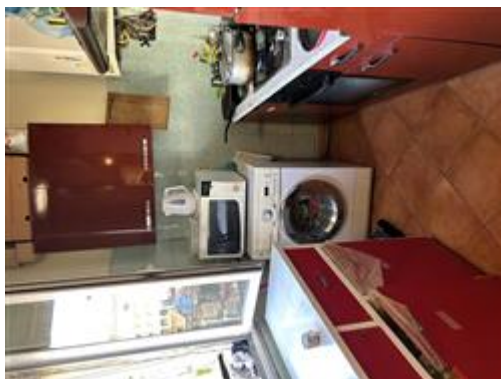


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento per abitazione posto al piano primo di un edificio condominiale di maggior mole elevato a tre piani da terra a tetto. L'appartamento, avente una superficie utile di circa mq. 43,00, è composto da corridoio d'ingresso, due camere, cucina, disimpegno e bagno; è corredato da loggia d'ingresso e scale comuni.

L'appartamento ha intonaci di tipo civile, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di grès ceramico, porte in legno. L'impianto elettrico è sottotraccia del tipo "sfilabile", il bagno è dotato di box doccia.

L'unità risulta allacciata alla rete elettrica, idrica, gas metano e fognatura pubblica.





CLASSE ENERGETICA:

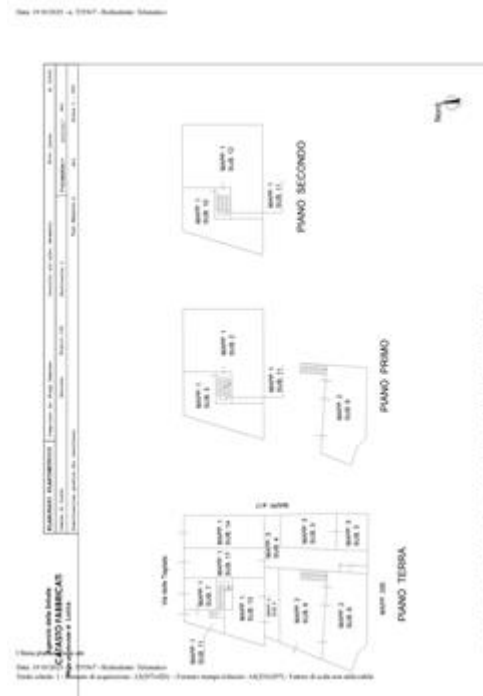


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	60,00				60,00



Planimetria estratta dall'elaborato allegato alla D.I.A. n. 121/2006

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Lucca, agenzie: Lucca, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	60,00	0,00	75.000,00	75.000,00
				75.000,00 €	75.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.300,00**

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: **€. 14.660,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 640,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.000,00**

data 22/05/2024

il tecnico incaricato
Giorgio Masi