



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DATO OSCURATO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. CARMINE CAPOZZI

CUSTODE:

I.V.G. di LUCCA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/12/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Geom. DANILO EVANGELISTI - Iscr. 851 Collegio Geometri Lucca

CF:VNGDNL61M26D969S
con studio in LUCCA (LU) VIA TONELLI, 61
telefono: 0583418090
email: info@daniloevelisti.it
PEC: danilo.evangelisti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato residenziale posto al piano rialzato di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera.

Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7.

L'accesso alla via pubblica avviene su terreno di terzi con passo non legalmente costituito. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli.

Identificazione catastale:

- **foglio 137 particella 108 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Pesciatina n. 1444, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina con vano scala comune distinto dal sub. 7, distacco su area del mapp. 104, distacco su resede comune distinta dal sub. 7, altra unità immobiliare distinta dal sub. 2, salvo se altri o meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.000,00
Data della valutazione:	10/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità immobiliare in discorso e gli interi piani rialzato e primo dell'immobile in cui la stessa è ubicata risultano concessi in comodato gratuito con contratto del 01/09/2011 registrato a Lucca il 29/09/2011 al n. 6255 serie 3. Con tale atto l'esecutata *** DATO OSCURATO *** cedeva l'immobile in comodato gratuito alla società *** DATO OSCURATO ***. Decorrenza dal 01/09/2011, durata di anni uno (1) e rinnovo tacito. Il contratto prevede la possibilità di sublocazione.

A momento del sopralluogo l'immobile era occupato e condotto senza titolo dalla Impresa Individuale *** DATO OSCURATO *** che vi svolge attività di casa vacanza.



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:

ISCR. 9195 gen. 1796 part. del 25/05/2009 ipoteca volontaria, per i diritti di 1/1 della proprietà. In forza di atto di Mutuo ai rogiti Notaio Gaetano Raspini di Lucca rep. 136887/16412 del 22/05/2009. A favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** Impoorto Ipoteca €. 1.200.000,00 di cui €. 600.000,00 in linea capitale. GRAVA tra l'altro sul bene di cui al Catasto Fabbricati di Lucca al Fg. 137 mapp. 108 sub. 1.

*** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRAS. 3126 gen. 2268 part. del 25/05/2021 pignoramento immobiliare, per i diritti di 1/1 della proprietà. In forza di Verbale del Tribunale di Lucca notificato il 05/02/2021 rep. 411. A favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** . GRAVA tra l'altro sul bene di cui al Catasto Fabbricati di Lucca al Fg. 137 mapp. 108 sub. 1.

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:

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.

2) 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.

3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro



dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

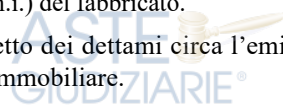
Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali 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 ad 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 dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

LIMITI ED ASSUNZIONI:

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

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





INOLTRE:

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

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Curatela sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

All'esecutata *** DATO OSCURATO *** i beni sono pervenuti come segue:

- quanto ai diritti di 1/3 per Successione di *** DATO OSCURATO *** come risulta da Dichiarazione di Successione n. 69 vol. 1369 in data 12.02.1992 Ufficio Registro Lucca, trascritta ivi ai nn. 3977/3140 in data 29.02.1992 la cui accettazione è stata trascritta in data 01.12.1993 ai nn. 15362/11336;
- quanto ai diritti di 2/3 per atto di compravendita ai rogiti Notaio Maria Daniela Biserni in



Lucca rep.21241 in data 23.12.1991 trascritto ivi in data 16.01.1992 ai nn. 1333/1174 da ***
DATO OSCURATO ***



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Vedasi relazione notarile in atti.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta di remota costruzione, antecedente il 1° settembre 1967 come dimostrato dalla presenza dell'originaria sagoma dell'edificio sulle planimetrie di impianto catastale. Successivamente è stato modificato e frazionato in ordine ai seguenti titoli edilizi rilasciate dal Comune di Lucca:

- **Autorizzazione Edilizia n. 1704 del 25/08/1993** per la recinzione;
- **D.I.A. n. 767 del 14/03/2002** per modifiche alla recinzione con materiale fonoassorbente;
- **D.I.A. n. 466 del 08/03/2006** per parziale rifacimento della recinzione a seguito di incidente;
- **Concessione Edilizia n. 216 del 14/03/2000** per la sopraelevazione e ristrutturazione del fabbricato;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2199 del 28/03/2002** in positivo esito della domanda di sanatoria n. 70083 del 10/12/2004, per modifiche interne e di prospetto al fabbricato e realizzazione di locali seminterrati.
- **Agibilità rilasciata in data 28/03/2008** contestualmente alla C.E.S. di cui innanzi.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Nulla di rilevante ad eccezione dell'assenza delle prese d'aria UNI-CIG.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata agli atti catastali non si evidenziano differenze rilevanti ai fini censuari.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi ed i disegni allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria dianzi citata si evidenzia che gli appartamenti subb. 4, 5 e 6 sui disegni autorizzati risultano comunicanti mentre di fatto sono separati da un armadio a muro o da un pannello in legno tipo porta priva di maniglia. Ove ciò configuri frazionamento immobiliare si rende necessaria la presentazione di una sanatoria edilizia a cura ed onere dell'aggiudicatario. Sono presenti anche lievissime imprecisioni geometriche e di misura che rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 34 bis del modificato DPR 380/01.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nulla da segnalare.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Non sono stati rintracciati i certificati di conformità degli impianti.

Si evidenzia che le forniture di gas, energia elettrica ed approvvigionamento idrico con pozzo artesiano, è unica per tutte le unità immobiliari del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare in discorso. Esiste inoltre una pompa di calore che serve tutte le unità immobiliari del fabbricato. L'aggiudicatario dovrà provvedere a rendere autonomi gli impianti a propria cura ed onere.

BENI IN LUCCA VIA PESCIATINA 1444, FRAZIONE PICCIORANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

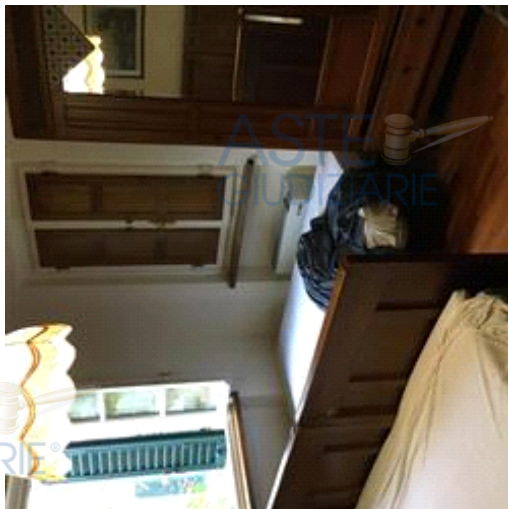
Porzione di fabbricato residenziale posto al piano rialzato di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera.

Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fig. 137 mapp. 108 sub. 7.

L'accesso alla via pubblica avviene su terreno di terzi con passo non legalmente costituito. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli.

Identificazione catastale:

- **foglio 137 particella 108 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Pesciatina n. 1444, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina con vano scala comune distinto dal sub. 7, distacco su area del mapp. 104, distacco su resede comune distinta dal sub. 7, altra unità immobiliare distinta dal sub. 2, salvo se altri o meglio di fatto.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato in muratura ordinaria portante, di remota origine ma successivamente ristrutturato e frazionato. Solai in legno con tetto a falde inclinate e copertura in laterizi. Pavimenti in parquet e ceramica nel bagno. Termo singolo. Infissi in legno con persiane. Il fabbricato è allacciato alla rete pubblica del gas e della fognatura. Approvvigionamento idrico con pozzo autonomo.

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
Superficie principale	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	50,00				50,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/02/2019

Fonte di informazione: Notaio Costanza Ancillotti

Descrizione: appartamento di civile abitazione posto al piano primo di fabbricato condominiale; è composto da soggiorno/pranzo/angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere, due terrazzi, oltre a soffitta raggiungibile con botola.

Indirizzo: Picciorana, Via del Tanaro n. 840

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 2.045,45 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/06/2021

Fonte di informazione: Notaio Domenico Costrantino

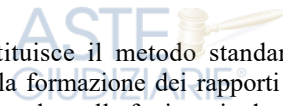
Descrizione: appartamento per abitazione, al piano terra di fabbricato di maggior mole elevato a due piani fuori terra, composto da ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio sottoscala, disimpegno, due camere e bagno.

Indirizzo: Picciorana, via del Tanaro n. 525

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.150,44 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo Market Comparison Approach - MCA costituisce il metodo standard, previsto dagli standard valutativi IVS e EVS nonché codice ABI, per la formazione dei rapporti immobiliari. Tale criterio di valutazione fornisce un valore di libero mercato che nella fattispecie deve osservare criteri prudenziali. Per tale motivo il sottoscritto ha operato una deduzione percentuale di cui infra al fine di osservare il dettato giudiziale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		135.000,00	130.000,00
Consistenza	50,00	66,00	113,00
Data [mesi]	0	34,00	6,00
Prezzo unitario	-	2.045,45	1.150,44
Servizi	1,00	1,00	1,00
Manutenzione	3,00	4,00	2,00
Ubicazione	3,00	4,00	2,00
Dotazione parcheggi	1,00	2,00	2,00



Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,25	337,50	325,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.150,44	1.150,44
Servizi		10.000,00	10.000,00
Manutenzione		25.000,00	25.000,00
Ubicazione		10.000,00	10.000,00
Dotazione parcheggi		15.000,00	15.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	135.000,00	130.000,00
Data [mesi]	11.475,00	1.950,00
Prezzo unitario	-18.407,08	-72.477,88
Servizi	0,00	0,00
Manutenzione	-25.000,00	25.000,00
Ubicazione	-10.000,00	10.000,00
Dotazione parcheggi	-15.000,00	-15.000,00
Prezzo corretto	78.067,92	79.472,12

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **78.770,02**
Divergenza: 1,77% < 5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,00 x 1.575,40 = **78.770,02**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 78.770,02**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 78.770,02**

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, ed inoltre: **COMPRAVENDITE DI BENI COMPARABILI**

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	50,00	0,00	78.770,02	78.770,02
				78.770,02 €	78.770,02 €



ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
In osservanza del criterio prudenziale si ritiene equo apportare una detrazione per arrotondamento del valore pari a:	-3.770,02
	3.770,02 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Non necessario in quanto trattasi di piena proprietà.

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: **€ 75.000,00**



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: **€ 15.000,00**

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: **€ 60.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa **57,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato residenziale posto al piano rialzato di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, altro disimpegno e una camera. Corredato da n. 2 terrazze con accesso dal soggiorno e dalla camera.

Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7.

L'accesso alla via pubblica avviene su terreno di terzi con passo non legalmente costituito. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli.

Identificazione catastale:

- **foglio 137 particella 108 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Pesciatina n. 1444, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina con vano scala comune distinto dal sub. 7, distacco su area del mapp. 104, distacco su resede comune distinta dal sub. 7, altra unità immobiliare distinta dal sub. 1, altra unità immobiliare distinta dal sub. 3, salvo se altri o meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 85.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.000,00
Data della valutazione:	10/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità immobiliare in discorso e gli interi piani rialzato e primo dell'immobile in cui la stessa è ubicata risultano concessi in comodato gratuito con contratto del 01/09/2011 registrato a Lucca il 29/09/2011 al n. 6255 serie 3. Con tale atto l'esecutata *** DATO OSCURATO *** cedeva l'immobile in comodato gratuito alla società *** DATO OSCURATO ***. Decorrenza dal 01/09/2011, durata di anni uno (1) e rinnovo tacito. Il contratto prevede la possibilità di sublocazione.

A momento del sopralluogo l'immobile era occupato e condotto senza titolo dalla Impresa



Individuale “ *** DATO OSCURATO *** ” che vi volge attività di casa vacanza.

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:

ISCR. 9195 gen. 1796 part. del 25/05/2009 ipoteca volontaria, per i diritti di 1/1 della proprietà. In forza di atto di Mutuo ai rogiti Notaio Gaetano Raspini di Lucca rep. 136887/16412 del 22/05/2009. A favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** Impoorto Ipoteca €. 1.200.000,00 di cui €. 600.000,00 in linea capitale. GRAVA tra l'altro sul bene di cui al Catasto Fabbricati di Lucca al Fg. 137 mapp. 108 sub. 2.

*** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRAS. 3126 gen. 2268 part. del 25/05/2021 pignoramento immobiliare, per i diritti di 1/1 della proprietà. In forza di Verbale del Tribunale di Lucca notificato il 05/02/2021 rep. 411. A favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** . GRAVA tra l'altro sul bene di cui al Catasto Fabbricati di Lucca al Fg. 137 mapp. 108 sub. 2.

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:

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.

2) 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.

3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine



alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che 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 ad 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 dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

LIMITI ED ASSUNZIONI:

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

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



Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

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

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Curatela sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

All'esecutata *** DATO OSCURATO *** i beni sono pervenuti come segue:

- quanto ai diritti di 1/3 per Successione di *** DATO OSCURATO *** come risulta da Dichiarazione di Successione n. 69 vol. 1369 in data 12.02.1992 Ufficio Registro Lucca, trascritta ivi ai nn. 3977/3140 in data 29.02.1992 la cui accettazione è stata trascritta in data 01.12.1993 ai nn. 15362/11336;
- quanto ai diritti di 2/3 per atto di compravendita ai rogiti Notaio Maria Daniela Biserni in Lucca rep.21241 in data 23.12.1991 trascritto ivi in data 16.01.1992 ai nn. 1333/1174 da *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta di remota costruzione, antecedente il 1° settembre 1967 come dimostrato dalla presenza dell'originaria sagoma dell'edificio sulle planimetrie di impianto catastale. Successivamente è stato modificato e frazionato in ordine ai seguenti titoli edilizi rilasciate dal Comune di Lucca:

- **Autorizzazione Edilizia n. 1704 del 25/08/1993** per la recinzione;
- **D.I.A. n. 767 del 14/03/2002** per modifiche alla recinzione con materiale fonoassorbente;
- **D.I.A. n. 466 del 08/03/2006** per parziale rifacimento della recinzione a seguito di incidente;
- **Concessione Edilizia n. 216 del 14/03/2000** per la sopraelevazione e ristrutturazione del fabbricato;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2199 del 28/03/2002** in positivo esito della domanda di sanatoria n. 70083 del 10/12/2004, per modifiche interne e di prospetto al fabbricato e realizzazione di locali seminterrati.
- **Agibilità rilasciata in data 28/03/2008** contestualmente alla C.E.S. di cui innanzi.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Nulla di rilevante ad eccezione della mancanza delle prese d'aria UNI-CIG.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata agli atti catastali non si evidenziano differenze rilevanti ai fini censuari.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi ed i disegni allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria dianzi citata si evidenzia che gli appartamenti subb. 4, 5 e 6 sui disegni autorizzati risultano comunicanti mentre di fatto sono separati da un armadio a muro o da un pannello in legno tipo porta priva di maniglia. Ove ciò configuri frazionamento immobiliare si rende necessaria la presentazione di una sanatoria edilizia a cura ed onere dell'aggiudicatario. Sono presenti anche lievissime imprecisioni geometriche e di misura che rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 34 bis del modificato DPR 380/01.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nulla da segnalare.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Non sono stati rintracciati i certificati di conformità degli impianti.



Si evidenzia che le forniture di gas, energia elettrica ed approvvigionamento idrico con pozzo artesiano, è unica per tutte le unità immobiliari del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare in discorso. Esiste inoltre una pompa di calore che serve tutte le unità immobiliari del fabbricato. L'aggiudicatario dovrà provvedere a rendere autonomi gli impianti a propria cura ed onere.

BENI IN LUCCA VIA PESCIATINA 1444, FRAZIONE PICCIORANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa **57,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato residenziale posto al piano rialzato di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, altro disimpegno e una camera. Corredato da n. 2 terrazze con accesso dal soggiorno e dalla camera.

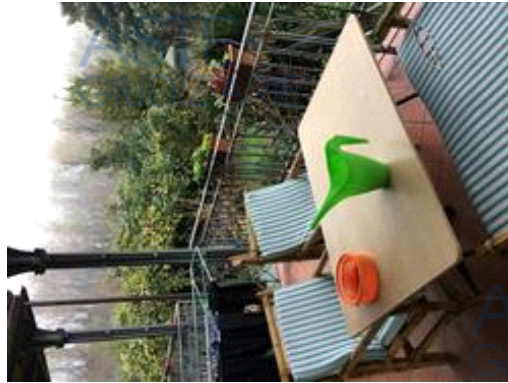
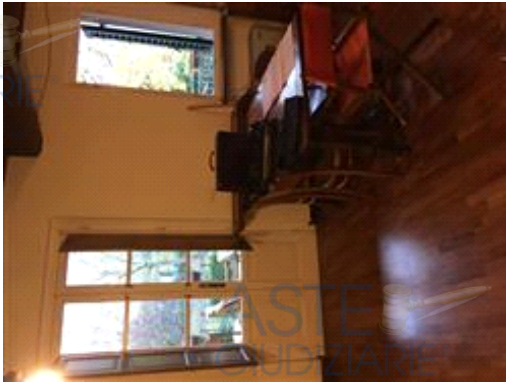
Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7.

L'accesso alla via pubblica avviene su terreno di terzi con passo non legalmente costituito. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli.

Identificazione catastale:

- **foglio 137 particella 108 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Pesciatina n. 1444, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina con vano scala comune distinto dal sub. 7, distacco su area del mapp. 104, distacco su resede comune distinta dal sub. 7, altra unità immobiliare distinta dal sub. 1, altra unità immobiliare distinta dal sub. 3, salvo se altri o meglio di fatto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato in muratura ordinaria portante, di remota origine ma successivamente ristrutturato e frazionato. Solai in legno con tetto a falde inclinate e copertura in laterizi. Pavimenti in parquet e ceramica nel bagno. Termo singolo. Infissi in legno con persiane. Il fabbricato è allacciato alla rete pubblica del gas e della fognatura. Approvvigionamento idrico con pozzo autonomo.

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
Superficie principale	52,00	x	100 %	=	52,00
Superficie terrazzi	18,00	x	25 %	=	4,50
Totale:	70,00				56,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/02/2019

Fonte di informazione: Notaio Costanza Ancillotti

Descrizione: appartamento di civile abitazione posto al piano primo di fabbricato condominiale; è composto da soggiorno/pranzo/angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere, due terrazzi, oltre a soffitta raggiungibile con botola.

Indirizzo: Picciorana, Via del Tanaro n. 840

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 2.045,45 Euro/mq

COMPARATIVO 2



Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/06/2021

Fonte di informazione: Notaio Domenico Costrantino

Descrizione: appartamento per abitazione, al piano terra di fabbricato di maggior mole elevato a due piani fuori terra, composto da ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio sottoscala, disimpegno, due camere e bagno.

Indirizzo: Picciorana, via del Tanaro n. 525

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.150,44 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo Market Comparison Approach - MCA costituisce il metodo standard, previsto dagli standard valutativi IVS e EVS nonché codice ABI, per la formazione dei rapporti immobiliari. Tale criterio di valutazione fornisce un valore di libero mercato che nella fattispecie deve osservare criteri prudenziali. Per tale motivo il sottoscritto ha operato una deduzione percentuale di cui infra al fine di osservare il dettato giudiziale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	135.000,00	130.000,00
Consistenza	56,50	66,00	113,00
Data [mesi]	0	34,00	6,00
Prezzo unitario	-	2.045,45	1.150,44
Servizi	1,00	1,00	1,00
Manutenzione	3,00	4,00	2,00
Ubicazione	3,00	4,00	2,00
Dotazione parcheggi	1,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,25	337,50	325,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.150,44	1.150,44
Servizi		10.000,00	10.000,00
Manutenzione		25.000,00	25.000,00
Ubicazione		10.000,00	10.000,00
Dotazione parcheggi		15.000,00	15.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	135.000,00	130.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data [mesi]	11.475,00	1.950,00
Prezzo unitario	-10.929,20	-65.000,00
Servizi	0,00	0,00
Manutenzione	-25.000,00	25.000,00
Ubicazione	-10.000,00	10.000,00
Dotazione parcheggi	-15.000,00	-15.000,00
Prezzo corretto	85.545,80	86.950,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **86.247,90**
Divergenza: 1,61% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56,50 x 1.526,51 = **86.247,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 86.247,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 86.247,90**

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, ed inoltre: COMPRAVENDITE DI BENI COMPARABILI

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	56,50	0,00	86.247,90	86.247,90
				86.247,90 €	86.247,90 €



ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
In osservanza del criterio prudenziale si ritiene equo apportare una detrazione per arrotondamento del valore pari a:	-1.247,90
	1.247,90 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Non necessario in quanto trattasi di piena proprietà.

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: **€ 85.000,00**

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: **€ 17.000,00**

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: **€ 68.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato residenziale posto al piano rialzato di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera. Corredato da n. 1 terrazza con accesso dalla camera.

Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7.

L'accesso alla via pubblica avviene su terreno di terzi con passo non legalmente costituito. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli.

Identificazione catastale:

- **foglio 137 particella 108 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Pesciatina n. 1444, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina con vano scala comune e distacco su area comune da più lati distinti dal sub. 7, altra unità distinta dal sub. 2, salvo se altri o meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 80.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.000,00
Data della valutazione:	10/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità immobiliare in discorso e gli interi piani rialzato e primo dell'immobile in cui la stessa è ubicata risultano concessi in comodato gratuito con contratto del 01/09/2011 registrato a Lucca il 29/09/2011 al n. 6255 serie 3. Con tale atto l'esecutata *** DATO OSCURATO *** cedeva l'immobile in comodato gratuito alla società *** DATO OSCURATO ***. Decorrenza dal 01/09/2011, durata di anni uno (1) e rinnovo tacito. Il contratto prevede la possibilità di sublocazione.

A momento del sopralluogo l'immobile era occupato e condotto senza titolo dalla Impresa Individuale " *** DATO OSCURATO *** " che vi svolge attività di casa vacanza.



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:

ISCR. 9195 gen. 1796 part. del 25/05/2009 ipoteca volontaria, per i diritti di 1/1 della proprietà. In forza di atto di Mutuo ai rogiti Notaio Gaetano Raspini di Lucca rep. 136887/16412 del 22/05/2009. A favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** Impoorto Ipoteca €. 1.200.000,00 di cui €. 600.000,00 in linea capitale. GRAVA tra l'altro sul bene di cui al Catasto Fabbricati di Lucca al Fg. 137 mapp. 108 sub. 3.

*** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRAS. 3126 gen. 2268 part. del 25/05/2021 pignoramento immobiliare, per i diritti di 1/1 della proprietà. In forza di Verbale del Tribunale di Lucca notificato il 05/02/2021 rep. 411. A favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** . GRAVA tra l'altro sul bene di cui al Catasto Fabbricati di Lucca al Fg. 137 mapp. 108 sub. 3.

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:

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.

2) 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.

3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro



dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che 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 ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

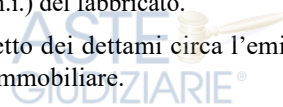
Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".



LIMITI ED ASSUNZIONI:

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

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





INOLTRE:

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

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Curatela sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

All'esecutata *** DATO OSCURATO *** i beni sono pervenuti come segue:

- quanto ai diritti di 1/3 per Successione di *** DATO OSCURATO *** come risulta da Dichiarazione di Successione n. 69 vol. 1369 in data 12.02.1992 Ufficio Registro Lucca, trascritta ivi ai nn. 3977/3140 in data 29.02.1992 la cui accettazione è stata trascritta in data 01.12.1993 ai nn. 15362/11336;
- quanto ai diritti di 2/3 per atto di compravendita ai rogiti Notaio Maria Daniela Biserni in Lucca rep.21241 in data 23.12.1991 trascritto ivi in data 16.01.1992 ai nn. 1333/1174 da *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedasi relazione notarile in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta di remota costruzione, antecedente il 1° settembre 1967 come dimostrato dalla presenza dell'originaria sagoma dell'edificio sulle planimetrie di impianto catastale. Successivamente è stato modificato e frazionato in ordine ai seguenti titoli edilizi rilasciate dal Comune di Lucca:

- **Autorizzazione Edilizia n. 1704 del 25/08/1993** per la recinzione;
- **D.I.A. n. 767 del 14/03/2002** per modifiche alla recinzione con materiale fonoassorbente;
- **D.I.A. n. 466 del 08/03/2006** per parziale rifacimento della recinzione a seguito di incidente;
- **Concessione Edilizia n. 216 del 14/03/2000** per la sopraelevazione e ristrutturazione del fabbricato;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2199 del 28/03/2002** in positivo esito della domanda di sanatoria n. 70083 del 10/12/2004, per modifiche interne e di prospetto al fabbricato e realizzazione di locali seminterrati.
- **Agibilità rilasciata in data 28/03/2008** contestualmente alla C.E.S. di cui innanzi.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Nulla di rilevante ad eccezione dell'assenza delle prese d'aria UNI-CIG.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate agli atti catastali non si evidenziano differenze rilevanti ai fini censuari.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi ed i disegni allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria dianzi citata si evidenzia che gli appartamenti subb. 4, 5 e 6 sui disegni autorizzati risultano comunicanti mentre di fatto sono separati da un armadio a muro o da un pannello in legno tipo porta priva di maniglia. Ove ciò configuri frazionamento immobiliare si rende necessaria la presentazione di una sanatoria edilizia a cura ed onere dell'aggiudicatario. Sono presenti anche lievissime imprecisioni geometriche e di misura che rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 34 bis del modificato DPR 380/01.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nulla da segnalare.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Non sono stati rintracciati i certificati di conformità degli impianti.

Si evidenzia che le forniture di gas, energia elettrica ed approvvigionamento idrico con pozzo artesiano, è unica per tutte le unità immobiliari del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare in discorso. Esiste inoltre una pompa di calore che serve tutte le unità immobiliari del fabbricato. L'aggiudicatario dovrà provvedere a rendere autonomi gli impianti a propria cura ed onere.

BENI IN LUCCA VIA PESCIATINA 1444, FRAZIONE PICCIORANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato residenziale posto al piano rialzato di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera. Corredato da n. 1 terrazza con accesso dalla camera.

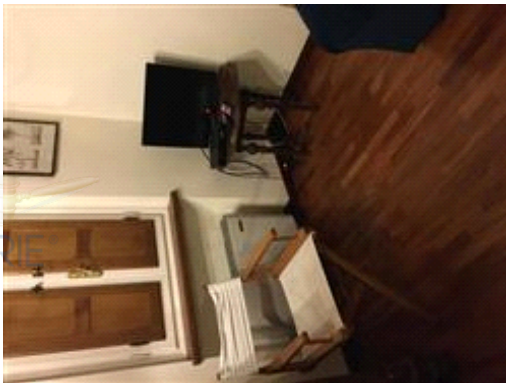
Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7.

L'accesso alla via pubblica avviene su terreno di terzi con passo non legalmente costituito. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli.

Identificazione catastale:

- **foglio 137 particella 108 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Pesciatina n. 1444, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina con vano scala comune e distacco su area comune da più lati distinti dal sub. 7, altra unità distinta dal sub. 2, salvo se altri o meglio di fatto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato in muratura ordinaria portante, di remota origine ma successivamente ristrutturato e frazionato. Solai in legno con tetto a falde inclinate e copertura in laterizi. Pavimenti in parquet e ceramica nel bagno. Termo singolo. Infissi in legno con persiane. Il fabbricato è allacciato alla rete pubblica del gas e della fognatura. Approvvigionamento idrico con pozzo autonomo.

CONSISTENZA:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale	51,00	x	100 %	=	51,00
Superficie terrazza	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	61,00				53,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/02/2019

Fonte di informazione: Notaio Costanza Ancillotti

Descrizione: appartamento di civile abitazione posto al piano primo di fabbricato condominiale; è composto da soggiorno/pranzo/angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere, due terrazzi, oltre a soffitta raggiungibile con botola.

Indirizzo: Picciorana, Via del Tanaro n. 840

Superfici principali e secondarie: 66

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 2.045,45 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/06/2021

Fonte di informazione: Notaio Domenico Costrantino

Descrizione: appartamento per abitazione, al piano terra di fabbricato di maggior mole elevato a due piani fuori terra, composto da ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio sottoscala, disimpegno, due camere e bagno.

Indirizzo: Picciorana, via del Tanaro n. 525

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.150,44 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo Market Comparison Approach - MCA costituisce il metodo standard, previsto dagli standard valutativi IVS e EVS nonché codice ABI, per la formazione dei rapporti immobiliari. Tale criterio di valutazione fornisce un valore di libero mercato che nella fattispecie deve osservare criteri prudenziali. Per tale motivo il sottoscritto ha operato una deduzione percentuale di cui infra al fine di osservare il dettato giudiziale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	135.000,00	130.000,00
Consistenza	53,50	66,00	113,00
Data [mesi]	0	34,00	6,00
Prezzo unitario	-	2.045,45	1.150,44
Servizi	1,00	1,00	1,00
Manutenzione	3,00	4,00	2,00
Ubicazione	3,00	4,00	2,00
Dotazione parcheggi	1,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,25	337,50	325,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.150,44	1.150,44
Servizi		10.000,00	10.000,00
Manutenzione		25.000,00	25.000,00
Ubicazione		10.000,00	10.000,00
Dotazione parcheggi		15.000,00	15.000,00

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	135.000,00	130.000,00
Data [mesi]	11.475,00	1.950,00
Prezzo unitario	-14.380,53	-68.451,33
Servizi	0,00	0,00
Manutenzione	-25.000,00	25.000,00
Ubicazione	-10.000,00	10.000,00
Dotazione parcheggi	-15.000,00	-15.000,00
Prezzo corretto	82.094,47	83.498,67

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **82.796,57**
Divergenza: 1,68% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,50 x 1.547,60 = **82.796,57**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 82.796,57**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 82.796,57**

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, ed inoltre: COMPRAVENDITE DI BENI COMPARABILI

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	53,50	0,00	82.796,57	82.796,57
				82.796,57 €	82.796,57 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
In osservanza del criterio prudenziale si ritiene equo apportare una detrazione per arrotondamento del valore pari a:	-2.796,57
	2.796,57 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Non necessario in quanto trattasi di piena proprietà.



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: **€ 80.000,00**

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: **€ 16.000,00**

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: **€ 64.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato residenziale posto al piano primo di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera.

Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7.

L'accesso alla via pubblica avviene su terreno di terzi con passo non legalmente costituito. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli.

Identificazione catastale:

- **foglio 137 particella 108 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Pesciatina n. 1444, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina con vano scala comune distinto dal sub. 7, distacco su area del mapp. 104, distacco su resede comune distinta dal sub. 7, altra unità immobiliare distinta dal sub. 5, salvo se altri o meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.000,00
Data della valutazione:	10/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità immobiliare in discorso e gli interi piani rialzato e primo dell'immobile in cui la stessa è ubicata risultano concessi in comodato gratuito con contratto del 01/09/2011 registrato a Lucca il 29/09/2011 al n. 6255 serie 3. Con tale atto l'esecutata *** DATO OSCURATO *** cedeva l'immobile in comodato gratuito alla società *** DATO OSCURATO ***. Decorrenza dal 01/09/2011, durata di anni uno (1) e rinnovo tacito. Il contratto prevede la possibilità di sublocazione.

A momento del sopralluogo l'immobile era occupato e condotto senza titolo dalla Impresa Individuale *** DATO OSCURATO *** che violge attività di casa vacanza.



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:

ISCR. 9195 gen. 1796 part. del 25/05/2009 ipoteca volontaria, per i diritti di 1/1 della proprietà. In forza di atto di Mutuo ai rogiti Notaio Gaetano Raspini di Lucca rep. 136887/16412 del 22/05/2009. A favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** Importo Ipoteca €. 1.200.000,00 di cui €. 600.000,00 in linea capitale. GRAVA tra l'altro sul bene di cui al Catasto Fabbricati di Lucca al Fg. 137 mapp. 108 sub. 4.

*** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRAS. 3126 gen. 2268 part. del 25/05/2021 pignoramento immobiliare, per i diritti di 1/1 della proprietà. In forza di Verbale del Tribunale di Lucca notificato il 05/02/2021 rep. 411. A favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** . GRAVA tra l'altro sul bene di cui al Catasto Fabbricati di Lucca al Fg. 137 mapp. 108 sub. 4.

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:

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.

2) 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.

3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro



dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che 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 ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

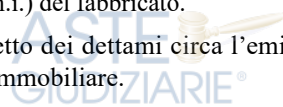
Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".



LIMITI ED ASSUNZIONI:

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

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





INOLTRE:

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

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Curatela sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

All'esecutata *** DATO OSCURATO *** i beni sono pervenuti come segue:

- quanto ai diritti di 1/3 per Successione di *** DATO OSCURATO *** come risulta da Dichiarazione di Successione n. 69 vol. 1369 in data 12.02.1992 Ufficio Registro Lucca, trascritta ivi ai nn. 3977/3140 in data 29.02.1992 la cui accettazione è stata trascritta in data 01.12.1993 ai nn. 15362/11336;
- quanto ai diritti di 2/3 per atto di compravendita ai rogiti Notaio Maria Daniela Biserni in Lucca rep.21241 in data 23.12.1991 trascritto ivi in data 16.01.1992 ai nn. 1333/1174 da *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedasi relazione notarile in atti.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta di remota costruzione, antecedente il 1° settembre 1967 come dimostrato dalla presenza dell'originaria sagoma dell'edificio sulle planimetrie di impianto catastale. Successivamente è stato modificato e frazionato in ordine ai seguenti titoli edilizi rilasciate dal Comune di Lucca:

- **Autorizzazione Edilizia n. 1704 del 25/08/1993** per la recinzione;
- **D.I.A. n. 767 del 14/03/2002** per modifiche alla recinzione con materiale fonoassorbente;
- **D.I.A. n. 466 del 08/03/2006** per parziale rifacimento della recinzione a seguito di incidente;
- **Concessione Edilizia n. 216 del 14/03/2000** per la sopraelevazione e ristrutturazione del fabbricato;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2199 del 28/03/2002** in positivo esito della domanda di sanatoria n. 70083 del 10/12/2004, per modifiche interne e di prospetto al fabbricato e realizzazione di locali seminterrati.
- **Agibilità rilasciata in data 28/03/2008** contestualmente alla C.E.S. di cui innanzi.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Nulla di rilevante ad eccezione dell'assenza delle prese d'aria a norma UNI-CIG.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate agli atti catastali non emergono differenze rilevanti ai fini censuari.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi ed i disegni allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria dianzi citata si evidenzia che gli appartamenti subb. 4, 5 e 6 sui disegni autorizzati risultano comunicanti mentre di fatto sono separati da un armadio a muro o da un pannello in legno tipo porta priva di maniglia. Ove ciò configuri frazionamento immobiliare si rende necessaria la presentazione di una sanatoria edilizia a cura ed onere dell'aggiudicatario. Sono presenti anche lievissime imprecisioni geometriche e di misura che rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 34 bis del modificato DPR 380/01.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nulla da segnalare.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Non sono stati rintracciati i certificati di conformità degli impianti.

Si evidenzia che le forniture di gas, energia elettrica ed approvvigionamento idrico con pozzo artesiano, è unica per tutte le unità immobiliari del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare in discorso. Esiste inoltre una pompa di calore che serve tutte le unità immobiliari del fabbricato. L'aggiudicatario dovrà provvedere a rendere autonomi gli impianti a propria cura ed onere.

BENI IN LUCCA VIA PESCIATINA 1444, FRAZIONE PICCIORANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato residenziale posto al piano primo di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera.

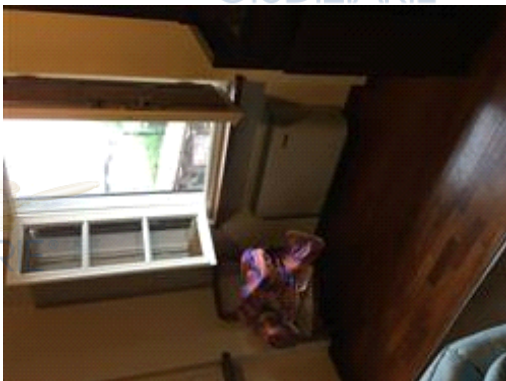
Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7.

L'accesso alla via pubblica avviene su terreno di terzi con passo non legalmente costituito. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli.

Identificazione catastale:

- **foglio 137 particella 108 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Pesciatina n. 1444, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina con vano scala comune distinto dal sub. 7, distacco su area del mapp. 104, distacco su resede comune distinta dal sub. 7, altra unità immobiliare distinta dal sub. 5, salvo se altri o meglio di fatto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato in muratura ordinaria portante, di remota origine ma successivamente ristrutturato e frazionato. Solai in legno con tetto a falde inclinate e copertura in laterizi. Pavimenti in parquet e ceramica nel bagno. Termo singolo. Infissi in legno con persiane. Il fabbricato è allacciato alla rete pubblica del gas e della fognatura. Approvvigionamento idrico con pozzo autonomo.

CONSISTENZA:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	50,00				50,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO

VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Data contratto/rilevazione: 25/02/2019

Fonte di informazione: Notaio Costanza Ancillotti

Descrizione: appartamento di civile abitazione posto al piano primo di fabbricato condominiale; è composto da soggiorno/pranzo/angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere, due terrazzi, oltre a soffitta raggiungibile con botola.

Indirizzo: Picciorana, Via del Tanaro n. 840

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 2.045,45 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/06/2021

Fonte di informazione: Notaio Domenico Costrantino

Descrizione: appartamento per abitazione, al piano terra di fabbricato di maggior mole elevato a due piani fuori terra, composto da ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio sottoscala, disimpegno, due camere e bagno.

Indirizzo: Picciorana, via del Tanaro n. 525

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.150,44 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo Market Comparison Approach - MCA costituisce il metodo standard, previsto dagli standard valutativi IVS e EVS nonché codice ABI, per la formazione dei rapporti immobiliari. Tale criterio di valutazione fornisce un valore di libero mercato che nella fattispecie deve osservare criteri prudenziali. Per tale motivo il sottoscritto ha operato una deduzione percentuale di cui infra al fine di osservare il dettato giudiziale.



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	135.000,00	130.000,00
Consistenza	50,00	66,00	113,00
Data [mesi]	0	34,00	6,00
Prezzo unitario	-	2.045,45	1.150,44
Servizi	1,00	1,00	1,00
Manutenzione	3,00	4,00	2,00
Ubicazione	3,00	4,00	2,00
Dotazione parcheggi	1,00	2,00	2,00



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,25	337,50	325,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.150,44	1.150,44



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Servizi	10.000,00	10.000,00
Manutenzione	25.000,00	25.000,00
Ubicazione	10.000,00	10.000,00
Dotazione parcheggi	15.000,00	15.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	135.000,00	130.000,00
Data [mesi]	11.475,00	1.950,00
Prezzo unitario	-18.407,08	-72.477,88
Servizi	0,00	0,00
Manutenzione	-25.000,00	25.000,00
Ubicazione	-10.000,00	10.000,00
Dotazione parcheggi	-15.000,00	-15.000,00
Prezzo corretto	78.067,92	79.472,12

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **78.770,02**
Divergenza: 1,77% < 5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,00 x 1.575,40 = **78.770,02**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 78.770,02**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 78.770,02**

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, ed inoltre: COMPRAVENDITE DI BENI COMPARABILI

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	50,00	0,00	78.770,02	78.770,02
				78.770,02 €	78.770,02 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
In osservanza del criterio prudenziale si ritiene equo apportare una detrazione per arrotondamento del valore pari a:	-3.770,02
	3.770,02 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non necessario in quanto trattasi di piena proprietà.

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:

€ 75.000,00

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:

€ 15.000,00

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:

€ 60.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2021

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa **57,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato residenziale posto al piano primo di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, altro disimpegno e una camera. Corredato da n. 2 terrazze con accesso dal soggiorno e dalla camera.

Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7.

L'accesso alla via pubblica avviene su terreno di terzi con passo non legalmente costituito. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli.

Identificazione catastale:

- **foglio 137 particella 108 sub. 5** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Pesciatina n. 1444, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina con vano scala comune distinto dal sub. 7, distacco su area del mapp. 104, distacco su resede comune distinta dal sub. 7, altra unità immobiliare distinta dal sub. 4, altra unità immobiliare distinta dal sub. 6, salvo se altri o meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 85.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.000,00
Data della valutazione:	10/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità immobiliare in discorso e gli interi piani rialzato e primo dell'immobile in cui la stessa è ubicata risultano concessi in comodato gratuito con contratto del 01/09/2011 registrato a Lucca il 29/09/2011 al n. 6255 serie 3. Con tale atto l'esecutata *** DATO OSCURATO *** cedeva l'immobile in comodato gratuito alla società *** DATO OSCURATO ***. Decorrenza dal 01/09/2011, durata di anni uno (1) e rinnovo tacito. Il contratto prevede la possibilità di sublocazione.

A momento del sopralluogo l'immobile era occupato e condotto senza titolo dall'Impresa Individuale



*** DATO OSCURATO *** che vi svolge attività di casa vacanza.

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:

ISCR. 9195 gen. 1796 part. del 25/05/2009 ipoteca volontaria, per i diritti di 1/1 della proprietà. In forza di atto di Mutuo ai rogiti Notaio Gaetano Raspini di Lucca rep. 136887/16412 del 22/05/2009. A favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** Importo Ipoteca €. 1.200.000,00 di cui €. 600.000,00 in linea capitale. GRAVA tra l'altro sul bene di cui al Catasto Fabbricati di Lucca al Fg. 137 mapp. 108 sub. 5.

*** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRAS. 3126 gen. 2268 part. del 25/05/2021 pignoramento immobiliare, per i diritti di 1/1 della proprietà. In forza di Verbale del Tribunale di Lucca notificato il 05/02/2021 rep. 411. A favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** . GRAVA tra l'altro sul bene di cui al Catasto Fabbricati di Lucca al Fg. 137 mapp. 108 sub. 5.

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:

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.

2) 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.

3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine



alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che 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 ad 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 dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

LIMITI ED ASSUNZIONI:

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

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



rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.



INOLTRE:

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

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



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

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Curatela sulla base del medesimo rapporto di valutazione.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

All'esecutata *** DATO OSCURATO *** i beni sono pervenuti come segue:

- quanto ai diritti di 1/3 per Successione di *** DATO OSCURATO *** come risulta da Dichiarazione di Successione n. 69 vol. 1369 in data 12.02.1992 Ufficio Registro Lucca, trascritta ivi ai nn. 3977/3140 in data 29.02.1992 la cui accettazione è stata trascritta in data 01.12.1993 ai nn. 15362/11336;
- quanto ai diritti di 2/3 per atto di compravendita ai rogiti Notaio Maria Daniela Biserni in Lucca rep.21241 in data 23.12.1991 trascritto ivi in data 16.01.1992 ai nn. 1333/1174 da *** DATO OSCURATO ***



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:





Vedasi relazione notarile in atti.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta di remota costruzione, antecedente il 1° settembre 1967 come dimostrato dalla presenza dell'originaria sagoma dell'edificio sulle planimetrie di impianto catastale. Successivamente è stato modificato e frazionato in ordine ai seguenti titoli edilizi rilasciate dal Comune di Lucca:

- **Autorizzazione Edilizia n. 1704 del 25/08/1993** per la recinzione;
- **D.I.A. n. 767 del 14/03/2002** per modifiche alla recinzione con materiale fonoassorbente;
- **D.I.A. n. 466 del 08/03/2006** per parziale rifacimento della recinzione a seguito di incidente;
- **Concessione Edilizia n. 216 del 14/03/2000** per la sopraelevazione e ristrutturazione del fabbricato;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2199 del 28/03/2002** in positivo esito della domanda di sanatoria n. 70083 del 10/12/2004, per modifiche interne e di prospetto al fabbricato e realizzazione di locali seminterrati.
- **Agibilità rilasciata in data 28/03/2008** contestualmente alla C.E.S. di cui innanzi.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Nulla di rilevante ad eccezione della mancanza delle prese d'aria UNI-CIG.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata agli atti catastali non si evidenziano differenze rilevanti ai fini censuari.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi ed i disegni allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria d'anziché citata si evidenzia che gli appartamenti subb. 4, 5 e 6 sui disegni autorizzati risultano comunicanti mentre di fatto sono separati da un armadio a muro o da un pannello in legno tipo porta priva di maniglia. Ove ciò configuri frazionamento immobiliare si rende necessaria la presentazione di una sanatoria edilizia a cura ed onere dell'aggiudicatario. Sono presenti anche lievissime imprecisioni geometriche e di misura che rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 34 bis del modificato DPR 380/01.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nulla da segnalare.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Non sono stati rintracciati i certificati di conformità degli impianti.



Si evidenzia che le forniture di gas, energia elettrica ed approvvigionamento idrico con pozzo artesiano, è unica per tutte le unità immobiliari del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare in discorso. Esiste inoltre una pompa di calore che serve tutte le unità immobiliari del fabbricato. L'aggiudicatario dovrà provvedere a rendere autonomi gli impianti a propria cura ed onere.

BENI IN LUCCA VIA PESCIATINA 1444, FRAZIONE PICCIORANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa **57,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato residenziale posto al piano primo di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, altro disimpegno e una camera. Corredato da n. 2 terrazze con accesso dal soggiorno e dalla camera.

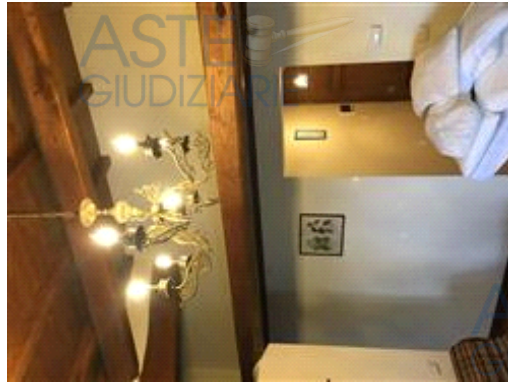
Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7.

L'accesso alla via pubblica avviene su terreno di terzi con passo non legalmente costituito. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli.

Identificazione catastale:

- **foglio 137 particella 108 sub. 5** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Pesciatina n. 1444, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina con vano scala comune distinto dal sub. 7, distacco su area del mapp. 104, distacco su resede comune distinta dal sub. 7, altra unità immobiliare distinta dal sub. 4, altra unità immobiliare distinta dal sub. 6, salvo se altri o meglio di fatto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato in muratura ordinaria portante, di remota origine ma successivamente ristrutturato e frazionato. Solai in legno con tetto a falde inclinate e copertura in laterizi. Pavimenti in parquet e ceramica nel bagno. Termo singolo. Infissi in legno con persiane. Il fabbricato è allacciato alla rete pubblica del gas e della fognatura. Approvvigionamento idrico con pozzo autonomo.

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
Superficie principale	52,00	x	100 %	=	52,00
Superfici terrazzi	18,00	x	25 %	=	4,50
Totale:	70,00				56,50



PIANO PRIMO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/02/2019

Fonte di informazione: Notaio Costanza Ancillotti

Descrizione: appartamento di civile abitazione posto al piano primo di fabbricato condominiale; è composto da soggiorno/pranzo/angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere, due terrazzi, oltre a soffitta raggiungibile con botola.

Indirizzo: Picciorana, Via del Tanaro n. 840

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:



Prezzo: 135.000,00 pari a 2.045,45 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/06/2021

Fonte di informazione: Notaio Domenico Costrantino

Descrizione: appartamento per abitazione, al piano terra di fabbricato di maggior mole elevato a due piani fuori terra, composto da ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio sottoscala, disimpegno, due camere e bagno.

Indirizzo: Picciorana, via del Tanaro n. 525

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.150,44 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo Market Comparison Approach - MCA costituisce il metodo standard, previsto dagli standard valutativi IVS e EVS nonché codice ABI, per la formazione dei rapporti immobiliari. Tale criterio di valutazione fornisce un valore di libero mercato che nella fattispecie deve osservare criteri prudenziali. Per tale motivo il sottoscritto ha operato una deduzione percentuale di cui infra al fine di osservare il dettato giudiziale.

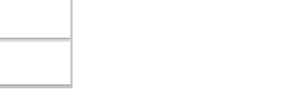
TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	135.000,00	130.000,00
Consistenza	56,50	66,00	113,00
Data [mesi]	0	34,00	6,00
Prezzo unitario	-	2.045,45	1.150,44
Servizi	1,00	1,00	1,00
Manutenzione	3,00	4,00	2,00
Ubicazione	3,00	4,00	2,00
Dotazione parcheggi	1,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,25	337,50	325,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.150,44	1.150,44
Servizi		10.000,00	10.000,00
Manutenzione		25.000,00	25.000,00
Ubicazione		10.000,00	10.000,00
Dotazione parcheggi		15.000,00	15.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE





Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	135.000,00	130.000,00
Data [mesi]	11.475,00	1.950,00
Prezzo unitario	-10.929,20	-65.000,00
Servizi	0,00	0,00
Manutenzione	-25.000,00	25.000,00
Ubicazione	-10.000,00	10.000,00
Dotazione parcheggi	-15.000,00	-15.000,00
Prezzo corretto	85.545,80	86.950,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **86.247,90**

Divergenza: 1,61% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56,50 x 1.526,51 = **86.247,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 86.247,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 86.247,90**

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, ed inoltre: COMPRAVENDITE DI BENI COMPARABILI

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	56,50	0,00	86.247,90	86.247,90



86.247,90 €

86.247,90 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
In osservanza del criterio prudenziale si ritiene equo apportare una detrazione per arrotondamento del valore pari a:	-1.247,90
	1.247,90 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non necessario in quanto trattasti di piena proprietà.

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:

€ 85.000,00

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:

€ 17.000,00

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:

€ 68.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2021

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato residenziale posto al piano rialzato di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera. Corredato da n. 1 terrazza con accesso dalla camera.

Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7.

L'accesso alla via pubblica avviene su terreno di terzi con passo non legalmente costituito. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli.

Identificazione catastale:

- **foglio 137 particella 108 sub. 6** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Pesciatina n. 1444, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina con vano scala comune e distacco su area comune da più lati distinti dal sub. 7, altra unità distinta dal sub. 5, salvo se altri o meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 80.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.000,00
Data della valutazione:	10/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità immobiliare in discorso e gli interi piani rialzato e primo dell'immobile in cui la stessa è ubicata risultano concessi in comodato gratuito con contratto del 01/09/2011 registrato a Lucca il 29/09/2011 al n. 6255 serie 3. Con tale atto l'esecutata *** DATO OSCURATO *** cedeva l'immobile in comodato gratuito alla società "DATO OSCURATO" con sede in DATO OSCURATO, - P.IVA: DATO OSCURATO Decorrenza dal 01/09/2011 durata di anni uno (1) e rinnovo tacito. Il contratto prevede la possibilità di sublocazione.

A momento del sopralluogo l'immobile era occupato e condotto senza titolo dall'Impresa Individuale



*** DATO OSCURATO *** che vi svolge attività di casa vacanza.

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:

ISCR. 9195 gen. 1796 part. del 25/05/2009 ipoteca volontaria, per i diritti di 1/1 della proprietà. In forza di atto di Mutuo ai rogiti Notaio Gaetano Raspini di Lucca rep. 136887/16412 del 22/05/2009. A favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** Impoorto Ipoteca €. 1.200.000,00 di cui €. 600.000,00 in linea capitale. GRAVA tra l'altro sul bene di cui al Catasto Fabbricati di Lucca al Fg. 137 mapp. 108 sub. 6.

*** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRAS. 3126 gen. 2268 part. del 25/05/2021 pignoramento immobiliare, per i diritti di 1/1 della proprietà. In forza di Verbale del Tribunale di Lucca notificato il 05/02/2021 rep. 411. A favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** . GRAVA tra l'altro sul bene di cui al Catasto Fabbricati di Lucca al Fg. 137 mapp. 108 sub. 6.

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:

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.

2) 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.

3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine

alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che 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 ad 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 dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

LIMITI ED ASSUNZIONI:

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

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



rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.



INOLTRE:

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

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



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

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Curatela sulla base del medesimo rapporto di valutazione.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

All'esecutata *** DATO OSCURATO *** i beni sono pervenuti come segue:

- quanto ai diritti di 1/3 per Successione di *** DATO OSCURATO *** come risulta da Dichiarazione di Successione n. 69 vol. 1369 in data 12.02.1992 Ufficio Registro Lucca, trascritta ivi ai nn. 3977/3140 in data 29.02.1992 la cui accettazione è stata trascritta in data 01.12.1993 ai nn. 15362/11336;
- quanto ai diritti di 2/3 per atto di compravendita ai rogiti Notaio Maria Daniela Biserni in Lucca rep.21241 in data 23.12.1991 trascritto ivi in data 16.01.1992 ai nn. 1333/1174 da *** DATO OSCURATO ***



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Vedasi relazione notarile in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta di remota costruzione, antecedente il 1° settembre 1967 come dimostrato dalla presenza dell'originaria sagoma dell'edificio sulle planimetrie di impianto catastale. Successivamente è stato modificato e frazionato in ordine ai seguenti titoli edilizi rilasciate dal Comune di Lucca:

- **Autorizzazione Edilizia n. 1704 del 25/08/1993** per la recinzione;
- **D.I.A. n. 767 del 14/03/2002** per modifiche alla recinzione con materiale fonoassorbente;
- **D.I.A. n. 466 del 08/03/2006** per parziale rifacimento della recinzione a seguito di incidente;
- **Concessione Edilizia n. 216 del 14/03/2000** per la sopraelevazione e ristrutturazione del fabbricato;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2199 del 28/03/2002** in positivo esito della domanda di sanatoria n. 70083 del 10/12/2004, per modifiche interne e di prospetto al fabbricato e realizzazione di locali seminterrati.
- **Agibilità rilasciata in data 28/03/2008** contestualmente alla C.E.S. di cui innanzi.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Nulla di rilevante ad eccezione della mancanza delle prese d'aria UNI-CIG.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata agli atti catastali non si evidenziano differenze rilevanti ai fini censuari.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi ed i disegni allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria d'anziché citata si evidenzia che gli appartamenti subb. 4, 5 e 6 sui disegni autorizzati risultano comunicanti mentre di fatto sono separati da un armadio a muro o da un pannello in legno tipo porta priva di maniglia. Ove ciò configuri frazionamento immobiliare si rende necessaria la presentazione di una sanatoria edilizia a cura ed onere dell'aggiudicatario. Sono presenti anche lievissime imprecisioni geometriche e di misura che rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 34 bis del modificato DPR 380/01.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nulla da segnalare.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Non sono stati rintracciati i certificati di conformità degli impianti.



Si evidenzia che le forniture di gas, energia elettrica ed approvvigionamento idrico con pozzo artesiano, è unica per tutte le unità immobiliari del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare in discorso. Esiste inoltre una pompa di calore che serve tutte le unità immobiliari del fabbricato. L'aggiudicatario dovrà provvedere a rendere autonomi gli impianti a propria cura ed onere.



BENI IN LUCCA VIA PESCIATINA 1444, FRAZIONE PICCIORANA

APPARTAMENTO

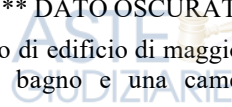
DI CUI AL PUNTO A



Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Porzione di fabbricato residenziale posto al piano rialzato di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera. Corredato da n. 1 terrazza con accesso dalla camera.



Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7.

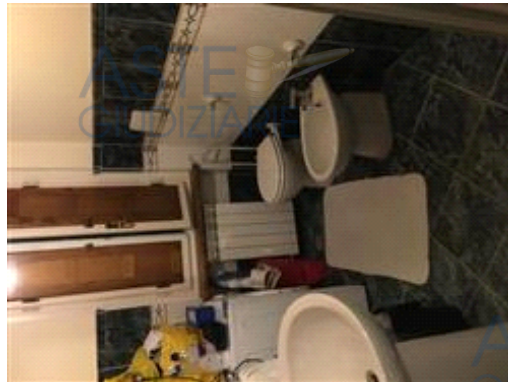
L'accesso alla via pubblica avviene su terreno di terzi con passo non legalmente costituito. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli.

Identificazione catastale:

- **foglio 137 particella 108 sub. 6** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Pesciatina n. 1444, intestato a *** DATO OSCURATO ***



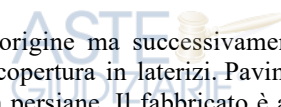
Coerenze: Confina con vano scala comune e distacco su area comune da più lati distinti dal sub. 7, altra unità distinta dal sub. 5, salvo se altri o meglio di fatto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato in muratura ordinaria portante, di remota origine ma successivamente ristrutturato e frazionato. Solai in legno con tetto a falde inclinate e copertura in laterizi. Pavimenti in parquet e ceramica nel bagno. Termo singolo. Infissi in legno con persiane. Il fabbricato è allacciato alla rete pubblica del gas e della fognatura. Approvvigionamento idrico con pozzo autonomo.



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
Superficie principale	51,00	x	100 %	=	51,00
Superficie Terrazza	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	61,00				53,50



PIANO PRIMO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/02/2019

Fonte di informazione: Notaio Costanza Ancillotti

Descrizione: appartamento di civile abitazione posto al piano primo di fabbricato condominiale; è composto da soggiorno/pranzo/angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere, due terrazzi, oltre a soffitta raggiungibile con botola.

Indirizzo: Piccorana, Via del Tanaro n. 840



Superfici principali e secondarie: 66
Superfici accessorie:
Prezzo: 135.000,00 pari a 2.045,45 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 11/06/2021
Fonte di informazione: Notaio Domenico Costrantino

Descrizione: appartamento per abitazione, al piano terra di fabbricato di maggior mole elevato a due piani fuori terra, composto da ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio sottoscala, disimpegno, due camere e bagno.

Indirizzo: Picciorana, via del Tanaro n. 525



Superfici principali e secondarie: 113
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 1.150,44 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo Market Comparison Approach - MCA costituisce il metodo standard, previsto dagli standard valutativi IVS e EVS nonché codice ABI, per la formazione dei rapporti immobiliari. Tale criterio di valutazione fornisce un valore di libero mercato che nella fattispecie deve osservare criteri prudenziali. Per tale motivo il sottoscritto ha operato una deduzione percentuale di cui infra al fine di osservare il dettato giudiziale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	135.000,00	130.000,00
Consistenza	53,50	66,00	113,00
Data [mesi]	0	34,00	6,00
Prezzo unitario	-	2.045,45	1.150,44
Servizi	1,00	1,00	1,00
Manutenzione	3,00	4,00	2,00
Ubicazione	3,00	4,00	2,00
Dotazione parcheggi	1,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,25	337,50	325,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.150,44	1.150,44
Servizi		10.000,00	10.000,00
Manutenzione		25.000,00	25.000,00
Ubicazione		10.000,00	10.000,00
Dotazione parcheggi		15.000,00	15.000,00



TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	135.000,00	130.000,00
Data [mesi]	11.475,00	1.950,00
Prezzo unitario	-14.380,53	-68.451,33
Servizi	0,00	0,00
Manutenzione	-25.000,00	25.000,00
Ubicazione	-10.000,00	10.000,00
Dotazione parcheggi	-15.000,00	-15.000,00
Prezzo corretto	82.094,47	83.498,67

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **82.796,57**
Divergenza: 1,68% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,50 x 1.547,60 = **82.796,57**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 82.796,57**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 82.796,57**

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, ed inoltre: **COMPRAVENDITE DI BENI COMPARABILI**

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	53,50	0,00	82.796,57	82.796,57
				82.796,57 €	82.796,57 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
In osservanza del criterio prudenziale si ritiene equo apportare una detrazione per arrotondamento del valore pari a:	-2.796,57
	2.796,57 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Non necessario in quanto trattasi di piena proprietà.



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: **€ 80.000,00**

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: **€ 16.000,00**

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: **€ 64.000,00**



data 10/12/2021

il tecnico incaricato
Geom. DANILO EVANGELISTI - Iscr. 851 Collegio Geometri Lucca

