



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 258/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:  
Avv. Claudio Della Rocca

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/02/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Giovanni Leonardi iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n.674**

CF:LNRGNN52P05E715A  
con studio in LUCCA (LU) Via dei Tabacchi n.5  
telefono: 0583493649  
fax: 05831800170  
email: st.leonardigiovanni@gmail.com  
PEC: giovanni.leonardi@cgn.legalmail.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 258/2020

## LOTTO 0

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

-

#### Dati e notizie comuni a tutti i Lotti

Le unità immobiliari descritte ai successivi Lotti, sono porzione del fabbricato ad uso abitativo, a forma pressoché rettangolare, corredato su tre lati da ampia resede a giardino, con la superficie catastale di mq.2.400 compresa l'area occupata dal fabbricato e accessori.

Il tutto posto nel Comune di **LUCCA**, frazione S.S. Annunziata, via delle Ville Nord c.n.1140/A (Ripresa satellitare-Allegato n°1-Foto dal n°1 al n°8).

#### Coerenze:

L'intero complesso, con via delle Ville, linea ferroviaria Lucca-Aulla, particelle 507, 1050 e 1051, salvo se altri o come meglio di fatto.

#### Parti comuni dell'edificio:

Si rinvia ad ogni singolo "Lotto".

#### Cronistoria catastale:

Ai fini della continuità catastale si precisa che:

##### Al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca

-i subalterni 10 e 11 della particella 509 del foglio 106, derivano dalla soppressione dei subalterni 4 e 5, della stessa particella, a seguito VARIAZIONE del 26 gennaio 2011 protocollo n.LU0023512 in atti da pari data, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.12221.1/2011);

-i subalterni 4, 5, 6 e 7 della particella 509 del foglio 106, derivano dalla soppressione dei subalterni 1, 2 e 3, della stessa particella, a seguito VARIAZIONE del 6 novembre 1990 in atti dal 26 ottobre 1993 (n.5305/1990);

-i subalterni 1, 2 e 3 della particella 509 del foglio 106, per costituzione.

##### Al Catasto Terreni del Comune di Lucca

-la particella 509 ente urbano di mq.2.400 del foglio 106, è derivata dalla medesima particella di mq.180, a seguito VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 4 ottobre 2005 protocollo n.LU0152828 in atti da pari data (n.20133.1/2005) e successivo TIPO MAPPALE del 20 luglio 2012 protocollo n.LU0108335 in atti da pari data T.M.82223 del 24 ottobre 1990 – IST.96233/12 (n.310.1/2012).

**Si evidenzia che, all'impianto meccanografico del Catasto Terreni del 13 settembre 1974, la particella 509 (Allegato n°2), risulta intestata a:**

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , Livellario per 1/3 fino all' 1 luglio 1989;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , Livellario per 1/3 fino all' 1 luglio 1989;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , Livellario per 1/3 fino all' 1 luglio 1989;



**OPERA DELLA CHIESA DELLA SS ANNUNZIATA Diritto del concedente fino all'1 luglio 1989.**

Nella relazione Notarile il livello non viene menzionato, lo scrivente dagli accertamenti svolti non ha rintracciato l'atto di affrancazione.

A seguito richiesta alla CURIA ARCIVESCOVILE, Archivio Storico Diocesano di Lucca, la quale, dal registro dall'OPERA DELLA CHIESA DELLA SS ANNUNZIATA, tenuto solo per nominativo, senza identificazione catastale, non ha individuato l'atto costitutivo del diritto e se vi sia stata affrancazione di tale peso, redigendo comunque il calcolo delle spese, in caso di richiesta di affrancazione del livello da parte degli aggiudicatari, che dovrà avvenire contestualmente per tutte le unità immobiliari, essendo il livello gravante sulla particella 509.

Si riporta il preventivo di spesa trasmesso dall'Ente, calcolato con le attuali rendite catastali e le presumibili spese per la relazione del tecnico e quelle notarili per l'atto di affrancazione (Allegato n° 3).

**-Lotto 1**

-Particella 509 sub.10 – capitale affrancato €1.952,18 canoni arretrati € 227,75

-Particella 509 sub.11 – capitale affrancato €3.058,46 canoni arretrati € 356,82

Totale Lotto 1 **€5.010,64** **€ 584,57**

**-Lotto 2**

-Particella 509 sub.6 – capitale affrancato **€1.561,77** canoni arretrati **€ 182,21**

**-Lotto 3**

-Particella 509 sub.7 – capitale affrancato €1.301,45 canoni arretrati € 151,84

Totale complessivo **€7.873,87** **€ 918,62**

**Riepilogo**

Capitale affrancato €7.873,86

Canoni arretrati € 918,62

Spese generali € 50,00

**Totale €8.842,48**

Oltre spese tecniche e notarili per la stipula dell'atto di affrancazione quantificabili in **€4.000,00=**.

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **0,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 0,00**

Data della valutazione: **28/02/2022**

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Si rinvia ad ogni singolo "Lotto".

---



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla Certificazione Notarile emessa ai sensi della Legge n.302/98, rilasciata ai sensi dell'articolo 567 c.p.c.,redatta dal Notaio Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), aggiornata al 12 gennaio 2021,in atti della procedura e dalle visure effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Lucca**, aggiornate al **1° giugno 2021**, gli immobili oggetto della presente relazione, di proprietà della Signora **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

### 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:*

#### **-Iscrizione n.574 del 8 febbraio 2006**

Ipoteca **volontaria** di Euro 100.000,00 per concessione a garanzia di finanziamento di Euro 50.000,00, della durata di anni 12, in forza di atto del Notaio Domenico Costantino del 6 febbraio 2006 repertorio n.88672/16464, a favore della **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** contro **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, gravante la piena proprietà sui beni di cui alla presente relazione e precisamente rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, come segue:

- nel foglio 106, dalla particella 509 subalterni 10 e 11 di cui al "Lotto 1";
- nel foglio 106, dalla particella 509 subalterno 6 di cui al "Lotto 2";
- nel foglio 106, dalla particella 509 subalterno 7 di cui al "Lotto 3.

#### **-Iscrizione n.1295 del 14 aprile 2008**

Ipoteca **volontaria** di Euro 1.000.000,00 per concessione a garanzia di mutuo fondiario di Euro 500.000,00, della durata di anni 15, in forza di atto del Notaio Massimo Barsanti del 9 aprile 2008 repertorio n.72509/23514, a favore della **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, contro **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, gravante la piena proprietà sui beni di cui alla presente relazione e precisamente rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, come segue:

- nel foglio 106, dalla particella 509 subalterni 10 e 11 di cui al "Lotto 1";
- nel foglio 106, dalla particella 509 subalterno 6 di cui al "Lotto 2";
- nel foglio 106, dalla particella 509 subalterno 7 di cui al "Lotto 3.

#### **-Iscrizione n.1166 del 10 maggio 2011**

Ipoteca **volontaria** di Euro 314.000,00 per concessione a garanzia di mutuo fondiario di Euro 156.641,98, della durata di anni 15, in forza di atto del Notaio Domenico Costantino del 2 maggio 2011 repertorio n.99344/22238, a favore della **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** contro **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, gravante la piena proprietà sui beni di cui alla presente relazione e precisamente rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, come segue:

- nel foglio 106, dalla particella 509 subalterni 10 e 11 di cui al "Lotto 1";
- nel foglio 106, dalla particella 509 subalterno 6 di cui al "Lotto 2";



- nel foglio 106, dalla particella 509 subalterno 7 di cui al "Lotto 3.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

##### **-Trascrizione n°213 del 12 gennaio 2021**

**Pignoramento immobiliare** in ordine atto U.N.E.P. di Lucca del 2 dicembre 2020 repertorio n.3683 a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , gravante la piena proprietà sui beni di cui alla presente relazione e precisamente rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, come segue:

- nel foglio 106, dalla particella 509 subalterni 10 e 11 di cui al "Lotto 1";
- nel foglio 106, dalla particella 509 subalterno 6 di cui al "Lotto 2";
- nel foglio 106, dalla particella 509 subalterno 7 di cui al "Lotto 3.

Nel quadro "D" della nota è riportato:

Sono oggetto di pignoramento anche le parti a comune censite al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 106, particella 509 subalterno 8 (bene comune non censibile a servizio dei subalterni 6, 7, 10 e 11) e subalterno 9 (bene comune non censibile a servizio dei subalterni 6, 7 e 11).

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**La piena proprietà** sugli immobili oggetto della presente relazione sono pervenuti nella Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per atto di intestazione a beneficiario finale di beni in trust, con atto ai rogiti del Notaio Daniele Muritano del 13 marzo 2019 repertorio n.34721/10166, trascritto a Lucca in data 20 marzo 2019 al n.3396 di formalità, da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , quale nuovo trustee del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha dichiarato anticipatamente cessato il trust per cui \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha acquistato la proprietà di tutti gli immobili che ne costituiscono il fondo, avendo \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ai sensi dell'articolo 10a della legge regolatrice del trust \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rinunciando irrevocabilmente alla propria posizione di beneficiaria, sia di reddito, sia finale, pertanto stante l'avvenuta cessazione anticipata del trust i beni immobili dovranno essere intestati a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nei registri immobiliari, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* si è obbligata a manlevare e tenere indenne il Trustee da ogni e qualsiasi responsabilità per costi, danni e simili possa derivargli a seguito dell'anticipata cessazione del trust (Allegato n°4).

**Per il livello a favore dell'OPERA DELLA CHIESA DELLA SS ANNUNZIATA, si veda "Cronistoria catastale"**

### **Stato civile**

Come dichiarato dalla Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la stessa è di stato civile nubile.



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

-Costituzione di vincolo a carico del trustee del trust ai rogiti del Notaio Daniele Muritano del 10 marzo 2014 repertorio n.32439/8667, trascritto a Lucca in data 11 marzo 2014 al n.2351 di formalità, a carico di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la piena proprietà. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in detto atto ha dichiarato di istituire un trust denominato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con effetto dal 10 marzo 2014, rivestendo la qualifica di disponente(Allegato n°5).

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la piena proprietà era pervenuta per atto istitutivo di trust e trasferimento di diritti immobiliari al trustee ai rogiti del Notaio Daniele Muritano del 10 marzo 2014 repertorio n.32439/8667, trascritto a Lucca in data 11 marzo 2014 al n.2350 di formalità, da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la piena proprietà, sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 106 particella 509 subalterni 4 e 5 (oggi subalterni 10 e 11), 6 e 7, era pervenuta come segue:

Quanto ai diritti di **3/4**, della piena proprietà, per successione di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , devoluta in virtù di testamento pubblicato con verbale del Notaio Francesco Raspini del 3 marzo 1998 repertorio n.180826, registrato a Lucca il 13 agosto 1997 al n.2945, trascritto a Lucca in data 24 marzo 1998 al n.2957 di formalità, come da denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Lucca il 30 novembre 1998 al n.77 vol.1503, ivi trascritta in data 23 febbraio 1999 al n.1798 di formalità e successiva rettifica trascritta in data 12 novembre 2001 al n.11984 di formalità(Allegato n° 6).

Non risulta trascritta accettazione tacita di eredità di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Quanto ai diritti di **1/4**, della nuda proprietà, con atto di permuta autenticato nelle firme dal Notaio Massimo Barsanti del 7 dicembre 1996 repertorio n.54609, trascritto a Lucca in data 7 gennaio 1997 al n.138 di formalità, da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* i diritti di **1/4** della nuda proprietà e l'usufrutto generale vitalizio, e a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* i diritti di **1/4** della nuda proprietà, erano pervenuti per successione di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per i diritti di **1/2**, devoluta in virtù di testamento olografo pubblicato con verbale Notaio Lamberto Simi del 22 novembre 1983 repertorio n.14795, trascritto a Lucca in data 16 dicembre 1983 al n.10293 di formalità, come da denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Lucca il 15 maggio 1985 al n.78 vol.1250', ivi trascritta in data 17 maggio 1985 al n.3663 di formalità.

Con atto del Notaio Lamberto Simi del 22 novembre 1983 repertorio n.14797, registrato a Lucca il 25 novembre 1983 al n.5727, trascritto a Lucca in data 16 dicembre 1983 al n.10295 di formalità, è avvenuta Accettazione Espresa di Eredità di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'originario fabbricato è stato costruito in data antecedente al 1942 come risulta dall'impronta di sedime riportata nella mappa di impianto rilevata nel triennio 1939-1941(Allegato n°7 Fuori scala).

Dalle ricerche presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di **Lucca** e dall'atto di provenienza, sono stati rintracciati i titoli abilitativi sotto riportati, per quanto riguarda le parti comuni alle quattro unità immobiliari, mentre si rinvia a ciascuno "Lotto" per quelli relativi ad ogni singolo appartamento.

Si precisa che, la verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata complessa, in relazione



all'individuazione dei soggetti verso cui riferire le ricerche, in quanto i provvedimenti edilizi possono essere stati registrati a nome dei vari proprietari, legali rappresentanti o aventi diritto e pertanto lo scrivente non può escludere che ne esistano altri rispetto a quelli sotto elencati.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**-Permesso di Costruire n.74 del 23 maggio 1943** rilasciato dal Podestà del Comune di Lucca al Signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per "Costruzione di un muro di sostegno a terreni lungo la strada comunale delle Ville".

**-Licenza Edilizia n.804 del 24 novembre 1971** rilasciata dal Sindaco del Comune di Lucca al Signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per "Costruire una recinzione".

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **Limitazioni dell'Esperto**

Si sottolinea che **NON** sono state effettuate le seguenti verifiche:

-in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante;

-dell'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, nonché specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n.13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n.1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

-in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;

-plano-volumetrica del fabbricato ed accessori, del posizionamento degli stessi e dell'effettiva superficie del lotto di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti;

-indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei;

-sugli impianti tecnologici esistenti privati e condominiali (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;

-in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, se ne ignora la conformità;

-in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n.39/2005 e s. m. i.) delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;



E' opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto sostituirsi a quello che compete per legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri, sanzioni e spese per la regolarizzazione, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore a metro quadro utilizzato per la valutazione.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Non sono stati rintracciati titoli abilitativi per la sistemazione esterna sulla resede comune, nel caso sia stata realizzata senza i necessari titoli abilitativi, gli aggiudicatari dovranno presentare congiuntamente, Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi della L.R.T. n.65/2014 e successive modifiche e integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, sui quali il sottoscritto non può esprimersi.

Inoltre, lungo il confine, lato sud sempre della resede comune, è stata realizzata senza titolo abilitativo, una tettoia con struttura lignea(Foto n°9) e recinzioni interne di limitazione delle resede stessa(Foto n°10), che dovranno essere rimosse con ripristino dello stato dei luoghi.

**Per la conformità edilizia di ogni singolo "Lotto", si rinvia allo stesso.**

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Si rinvia ad ogni singolo "Lotto".

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Si rinvia ad ogni singolo "Lotto".

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

#### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale non sono stati rintracciati i Certificati di Abitabilità e le Certificazioni e Attestazioni degli impianti, quindi non è dato sapere se gli stessi sono a norma.

Tutti gli eventuali adeguamenti, certificazioni e attestazioni necessarie saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.





BENI IN LUCCA VIA DELLE VILLE 1140/A, FRAZIONE S.S. ANNUNZIATA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO -

### Dati e notizie comuni a tutti i Lotti

Le unità immobiliari descritte ai successivi Lotti, sono porzione del fabbricato ad uso abitativo, a forma pressoché rettangolare, corredato su tre lati da ampia resede a giardino, con la superficie catastale di mq.2.400 compresa l'area occupata dal fabbricato e accessori.

Il tutto posto nel Comune di **LUCCA**, frazione S.S. Annunziata, via delle Ville Nord c.n.1140/A (Ripresa satellitare-Allegato n°1-Foto dal n°1 al n°8).

### Coerenze:

L'intero complesso, con via delle Ville, linea ferroviaria Lucca-Aulla, particelle 507, 1050 e 1051, salvo se altri o come meglio di fatto.

### Parti comuni dell'edificio:

Si rinvia ad ogni singolo "Lotto".

### Cronistoria catastale:

Ai fini della continuità catastale si precisa che:

#### Al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca

-i subalterni 10 e 11 della particella 509 del foglio 106, derivano dalla soppressione dei subalterni 4 e 5, della stessa particella, a seguito VARIAZIONE del 26 gennaio 2011 protocollo n.LU0023512 in atti da pari data, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.12221.1/2011);

-i subalterni 4, 5, 6 e 7 della particella 509 del foglio 106, derivano dalla soppressione dei subalterni 1, 2 e 3, della stessa particella, a seguito VARIAZIONE del 6 novembre 1990 in atti dal 26 ottobre 1993 (n.5305/1990);

-i subalterni 1, 2 e 3 della particella 509 del foglio 106, per costituzione.

#### Al Catasto Terreni del Comune di Lucca

-la particella 509 ente urbano di mq.2.400 del foglio 106, è derivata dalla medesima particella di mq.180, a seguito VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 4 ottobre 2005 protocollo n.LU0152828 in atti da pari data (n.20133.1/2005) e successivo TIPO MAPPALE del 20 luglio 2012 protocollo n.LU0108335 in atti da pari data T.M.82223 del 24 ottobre 1990 – IST.96233/12 (n.310.1/2012).

**Si evidenzia che, all'impianto meccanografico del Catasto Terreni del 13 settembre 1974, la particella 509(Allegato n°2), risulta intestata a:**

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , Livellario per 1/3 fino all'1 luglio 1989;

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , Livellario per 1/3 fino all'1 luglio 1989;

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , Livellario per 1/3 fino all'1 luglio 1989;

**OPERA DELLA CHIESA DELLA SS ANNUNZIATA Diritto del concedente fino all'1 luglio 1989.**

Nella relazione Notarile il livello non viene menzionato, lo scrivente dagli accertamenti svolti non ha rintracciato l'atto di affrancazione.



A seguito richiesta alla CURIA ARCIVESCOVILE, Archivio Storico Diocesano di Lucca, la quale, dal registro dall'OPERA DELLA CHIESA DELLA SS ANNUNZIATA, tenuto solo per nominativo, senza identificazione catastale, non ha individuato l'atto costitutivo del diritto e se vi sia stata affrancazione di tale peso, redigendo comunque il calcolo delle spese, in caso di richiesta di affrancazione del livello da parte degli aggiudicatari, che dovrà avvenire contestualmente per tutte le unità immobiliari, essendo il livello gravante sulla particella 509.

Si riporta il preventivo di spesa trasmesso dall'Ente, calcolato con le attuali rendite catastali e le presumibili spese per la relazione del tecnico e quelle notarili per l'atto di affrancazione (Allegato n° 3).

**-Lotto 1**

-Particella 509 sub.10 – capitale affrancato €1.952,18 canoni arretrati € 227,75

-Particella 509 sub.11 – capitale affrancato €3.058,46 canoni arretrati € 356,82

Totale Lotto 1 **€5.010,64** **€ 584,57**

**-Lotto 2**

-Particella 509 sub.6 – capitale affrancato **€1.561,77** canoni arretrati **€ 182,21**

**-Lotto 3**

-Particella 509 sub.7 – capitale affrancato **€1.301,45** canoni arretrati **€ 151,84**

Totale complessivo **€7.873,87** **€ 918,62**

**Riepilogo**

Capitale affrancato €7.873,86

Canoni arretrati € 918,62

Spese generali € 50,00

**Totale €8.842,48**

Oltre spese tecniche e notarili per la stipula dell'atto di affrancazione quantificabili in **€4.000,00=**.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La frazione di SS. Annunziata si sviluppa nell'area compresa fra Via delle Ville Nord e Via Pesciatina, dista circa 3 km da Lucca.

Il fabbricato si affaccia su Via delle Ville Nord, strada di scorrimento in prossimità del passaggio a livello della linea ferroviaria Lucca-Aulla.

E' servita da mezzi pubblici e sono presenti alcuni pubblici servizi (scuole, impianti sportivi, commercio al dettaglio e grande distribuzione, autoconcessionarie e bed & breakfast).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato si eleva in muratura di pietra e mattoni, con copertura a padiglioni e manto in cotto, pluviali in rame, intonaci al civile tinteggiati, le finestre al piano terreno protette da inferriate, quelle ai restanti piani con persiane alla fiorentina. La loggia comune con pavimento in graniglia, le scale con gradini in pietra, ringhiera in ferro e corrimano in legno.

Il terreno pertinenziale comune, a forma trapezoidale, è completamente recintato, in parte con muro con altezza di circa ml.2,00 ed in parte con siepe, la zona parcheggio con fondo in lastre di pietra, i marciapiede in cotto, la parte a prato con varie essenze e piante ad alto fusto, la vasca ornamentale a forma di "L" in pietra a facciavista e copertina in cotto, il rivestimento interno con piastrelle mosaico.

Come dichiarato nella SCIA n.1012/2014, l'approvvigionamento acqua è con pozzo artesiano tramite pompa installata nel piccolo vano sottoscala della loggia comune (Foto n°11 e n°12), gli scarichi convogliati in fosse settiche e pozzo perdente.



**Si rileva che**, da quanto riferito dalla Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il motore elettrico di pompaggio dell'acqua dal pozzo, l'illuminazione delle scale comuni agli appartamenti di cui alla lettera "B" del Lotto 1 e dei Lotti 2 e 3, i citofoni, e l'illuminazione esterna, sono allacciati al contatore dell'appartamento posto al piano terra, lato est del fabbricato, pertanto gli aggiudicatari dovranno provvedere alla separazione degli impianti ed installare un contatore condominiale.

## VALUTAZIONE:

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base agli elementi esposti, sono stati fatti i necessari aggiustamenti per tener conto della dissomiglianza dell'immobile in oggetto con quelli "comparabili di confronto" ed apportato ulteriori adeguamenti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il buono standard qualitativo, l'incidenza delle parti comuni dell'edificio e della resede.

Tenuto conto dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato accertato che il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente l'appartamento si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessori, accessioni, aderenze, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, usi, diritti, azioni, ragioni e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando solo come parametro di riferimento **la superficie commerciale**, risulta come segue.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 0,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Metodologia per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare

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

### Criteri valutazione

I principi teorici adottati nella valutazione sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, sono presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, destinazione urbanistica, possibilità di ristrutturazione, situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

In particolare per l'appartamento descritto al "Lotto 1" lettera "B", sono stati considerati i pregi e difetti, quali in positivo, le caratteristiche costruttive dell'immobile, tutto sommato di buona qualità ed i livelli di finitura risultano superiori alla media; in negativo l'ampia dimensione distribuita su due piani senza scala di collegamento interna.

Il metodo con cui è effettuata la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; al



di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dello stesso.

I valori di riferimento sono stati attinti dal mercato immobiliare, utilizzando i principali prezzari a disposizione ed attraverso rilevamenti diretti dei valori di mercato della zona presso gli operatori del settore e le fonti specializzate con i seguenti risultati:

#### **Comune di Lucca**

##### **-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornato al 1° semestre 2021**

Fascia/zona: Periferica/ANTRACCOLI-TEMPAGNANO-S.VITO-SS ANNUNZIATA-S.CASSIANO-S.P. A VICO-NAVE-S.MARCO-S.ANNA-S.CONCORDIO-MS. QUIRICO-S.ALESSIO

Codice di zona: D1

Microzona catastale: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato di conservazione "Normale"

Superficie "Lorda"

Tipologia:

-“Abitazioni civili” - Valore a mq. minimo €1.700 - massimo €2.050.

-“Abitazioni di tipo economico” - Valore a mq. minimo €1.450 - massimo €1.850.

-“Ville e Villini” - Valore a mq. minimo €1.700 - massimo €2.400.

##### **-Borsino Immobiliare 2021**

Zona: MONTUOLO-S.ANGELO-ANTRACCOLI-TEMPAGNANO-S.VITO-SS ANNUNZIATA-S.CASSIANO-S.PIETRO.A VICO-NAVE

-“Abitazioni in stabili di 1° fascia” - Valore a mq. minimo €1.561 - massimo €2.122.

-“Abitazioni in stabili di fascia media” - Valore a mq. minimo €1.344 - massimo €1.821.

-“Abitazioni in stabili di 2° fascia” - Valore a mq. minimo €1.271 - massimo €1.430.

-“Ville & Villini” - Valore a mq. minimo €1.650 - massimo €2.181.

#### **Comparabili**

Lo scrivente non ha trovato transazioni nell'ultimo biennio che avessero avuto per oggetto unità immobiliari con le stesse caratteristiche, simile consistenza e stesso segmento di mercato con il “subject”.

Nei valori a metro quadro assunti, è ricompresa l'incidenza delle parti comuni ed in particolare della resede comune, ed è stata applicata una riduzione forfettaria per tener conto dei presumibili costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità registrate sugli immobili o loro rimessione in pristino con quanto autorizzato.

#### **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
-	appartamento	0,00	0,00	0,00	0,00
				<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

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: **€ 0,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 0,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 258/2020

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

La piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , su **appartamento** per civile abitazione, con la **superficie commerciale di circa mq.139,00**, posto al piano terra e primo, lato ovest del fabbricato descritto al "Lotto 0" e collegato all'appartamento descritto alla lettera "B" del presente Lotto, corredato da ampio giardino comune a tutte le unità immobiliari.

Con accesso pedonale da via delle Ville Nord e carraio tramite strada privata che si diparte da detta via e costeggia il lato ovest del fabbricato.

Il quartiere è composto:

-al piano terra, con altezza di circa ml.2,85, ingresso con scala per accedere al piano superiore, piccolo ripostiglio sottoscala parzialmente praticabile, soggiorno, cucina con caminetto ed altezza di circa ml.2,60, studio e bagno(Foto dal n°13 al n°16);

-al piano primo, con altezza di circa ml.2,72, da disimpegno con porta di collegamento con l'appartamento descritto alla lettera "B", camera con piccolo vano armadi, vano con altezza di circa ml.2,89 e bagno(Foto dal n°17 al n°20).

#### Identificazione catastale:

Censito al catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **106**, particella **509**, subalterno **10**(Allegato n°8), VIA DELLE VILLE LUCCHESI N.1140, piano T-1, categoria A/3, classe 5<sup>^</sup>, consistenza vani 7,5, superficie totale mq.139, superficie totale escluse aree scoperte mq.139, con la rendita di euro 309,87.

#### Coerenze:

Al piano terra con resede comune su due lati, vano scala comune e particella 1051; al piano primo con aria su resede comune su due lati, aria su particella 1051, vano scala comune e soprastante appartamento descritto al Lotto 3. Salvo se altri o come meglio di fatto.

#### Parti comuni:

Nell'elaborato planimetrico presentato in data 26 gennaio 2011 con protocollo n.LU0023512(Allegato n°9), la resede comune ai subalterni 6, 7, 10 e 11, della particella 509, foglio 106, è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, nel medesimo foglio e particella, dal subalterno **8**, Bene Comune Non Censibile; mentre il vano scale comune ai subalterni 6, 7 e 11, della particella 509, foglio 106, è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, nel medesimo foglio e particella, dal subalterno **9**, Bene Comune Non Censibile.

Si sottolinea che l'identificazione catastale dei subalterni 8 e 9, Beni Comuni Non Censibili, non è stata introdotta in atti ed originariamente deriva dall'elaborato planimetrico che corredeva la denuncia di variazione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Lucca in data 6 novembre 1990 protocollo n.5305.

Per l'aggiornamento dovrà essere presentata dagli aggiudicatari istanza per inserimento in atti.



#### Continuità catastale:

Si veda "Lotto 0".

**B**

La piena proprietà per la quota di **1/1** spettante alla Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , su **appartamento** per civile abitazione, con la **superficie commerciale di circa mq.209,00**, posto al piano terra e primo, lato est del fabbricato descritto al "Lotto 0" e collegato all'appartamento descritto alla lettera "A" del presente Lotto, corredato da manufatto per ripostiglio situato in aderenza al fabbricato sul lato est, oltre ad ampio giardino comune a tutte le unità immobiliari, con accesso pedonale da via delle Ville Nord e carraio tramite strada privata che si diparte da detta via e costeggia il lato ovest del fabbricato e l'appartamento sul fronte principale da loggia e vano scala comune, mentre dal retro, tramite scala esterna che immette sul pianerottolo ammezzato, sempre del vano scala comune.

Il quartiere è composto:

-al piano terra, con altezza di circa ml.2,70, da ingresso, cucina, pranzo-soggiorno con caminetto, antibagno e bagno, oltre locale cantina con accesso dall'esterno(Foto dal n°21 al n°28);

-al piano primo, con altezza di circa ml.2,80, da ingresso, cucina, bagno, due camere, soggiorno e studio con porta di collegamento con l'appartamento descritto alla lettera "A"(Foto dal n°29 al n°40).

Il manufatto in appendice, ha altezza minima di circa ml.2,85 e massima di circa ml.3,10, ed è costituito da due locali per ripostiglio(Foto dal n°41 al n°44).

#### Identificazione catastale:

Il tutto censito al catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **106**, particella **509**, subalterno **11**(Allegato n°10), VIA DELLE VILLE LUCCHESI N.1140, piano T-1, categoria A/3, classe 6<sup>^</sup>, consistenza vani 10, superficie totale mq.209, superficie totale escluse aree scoperte mq.209, con la rendita di euro 485,47.

#### Coerenze:

Complessivamente, al piano terra con resede comune su tre lati, vano scala comune; al piano primo con aria su resede comune su tre lati, vano scala comune e soprastante appartamento descritto al Lotto 2. Salvo se altri o come meglio di fatto.

#### Parti comuni:

Nell'elaborato planimetrico presentato in data 26 gennaio 2011 con protocollo n.LU0023512(Allegato n°9), la resede comune ai subalterni 6, 7, 10 e 11, della particella 509, foglio 106, è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, nel medesimo foglio e particella, dal subalterno **8**, Bene Comune Non Censibile; mentre il vano scale comune ai subalterni 6, 7 e 11, della particella 509, foglio 106, è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, nel medesimo foglio e particella, dal subalterno **9**, Bene Comune Non Censibile.

Si sottolinea che l'identificazione catastale dei subalterni 8 e 9, Beni Comuni Non Censibili, non è stata introdotta in atti ed originariamente deriva dall'elaborato planimetrico che corredeva la denuncia di variazione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Lucca in data 6 novembre 1990 protocollo n.5305.

Per l'aggiornamento dovrà essere presentata dagli aggiudicatari istanza per inserimento in atti.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**348,00 m<sup>2</sup>**



Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 535.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 420.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/02/2022</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 4 febbraio 2022,

-l'unità immobiliare descritta alla lettera "A" del presente Lotto, era abitata dalla debitrice e dal nucleo familiare, dal certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Lucca in data 19 gennaio 2021, la Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* risulta residente in Via delle Ville 1140/A SS. Annunziata dal 14 maggio 2004(Allegato n°11);

-l'unità immobiliare descritta alla lettera "B" del presente Lotto, è risultata libera da persone e come dichiarato dalla debitrice, utilizzata dalla medesima, essendo collegata all'altro appartamento.

### **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:

**Quota parte spese per affrancazione livello a favore della "DELL'OPERA DELLA CHIESA DELLA SS ANNUNZIATA" €7.607,71=.**

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**





## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Si veda "Lotto 0".

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Si veda "Lotto 0".

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

#### Appartamento descritto alla lettera "A"-lato ovest del fabbricato

-**Autorizzazione n.48 del 13 febbraio 1997**, rilasciata alla Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per "Esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione ad un fabbricato posto in S.Cassiano a Vico-via delle Ville 1", per i seguenti lavori:

- Rifacimento dei pavimenti e rivestimenti;
- Sostituzione dei sanitari;
- Revisione impianto idrico;
- Revisione impianto elettrico e termico;
- Ripresa intonaci interni, tinteggiatura e verniciatura.

#### Appartamento descritto alla lettera "B"-lato est del fabbricato

-**Permesso di Costruire n.14 del 28 aprile 1942**, rilasciato dal Podestà del Comune di Lucca al Signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per "Spostamento di pareti divisorie nell'interno di una casa colonica, e costruzione di un fabbricato per uso di concimaia, porcile, tirasotto e forno".

-**Autorizzazione Edilizia n.228 del 30 marzo 1994**, rilasciata dal Commissario del Comune di Lucca al Signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per "Opere interne".

-**Domanda di Condono Edilizio**, ai sensi della Legge 724/1994, **protocollo generale 8055** presentata dal Signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data **1 marzo 1995**, per "Realizzazione e successivo consolidamento di manufatto ad uso ripostiglio" cui ha fatto seguito la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1346 del 20 settembre 2003**. In data **7 luglio 2003**, la "RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A.-ZONA TERRITORIALE CENTRO NORD" ha rilasciato **Autorizzazione n.2057**, in deroga all'art.40 del DPR753/80, per mantenere il piccolo manufatto ad uso ripostiglio oggetto di condono edilizio.

Si segnala che in data 22 novembre 1997 è stata presentata con protocollo n.1142, Domanda per ottenere la concessione di Esecuzione lavori edili "Ristrutturazione di appartamento per civile abitazione". Con lettera raccomandata A.R. del 28 luglio 2020, il dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lucca ha comunicato "l'archiviazione" di detta domanda, per mancata integrazione, di quanto richiesto, nel termine concesso.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### Appartamento descritto alla lettera "A"-lato ovest del fabbricato

L'originario fabbricato è stato costruito in data antecedente al 1942 e la planimetria catastale dell'appartamento in oggetto, è conforme allo stato di fatto.

Non avendo rintracciato altri titoli edilizi, non è stato possibile accertare, se oltre a quanto eseguito in forza dell'Autorizzazione n.48/1997, sono stati eseguiti altri interventi interni o modifiche di prospetto.

### Appartamento descritto alla lettera "B"-lato est del fabbricato

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi ed i titoli abilitativi rintracciati presso il Comune di Lucca, sono emerse le seguenti difformità:

-Diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione di alcuni locali, non autorizzati, in quanto, la Domanda di Concessione Edilizia protocollo n.1142/1997, presentata per la ristrutturazione dell'appartamento, è stata archiviata.

Per dette opere l'aggiudicatario dovrà presentare Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi della L.R.T. n.65/2014 e successive modifiche e integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti proposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, sui quali il sottoscritto non può esprimersi.

\*\*\*\*\*

### **Fusione delle due unità immobiliari:**

-Al piano primo, il vano per studio, dell'appartamento descritto alla lettera "B", ha una maggiore superficie, ricavata dal vano adiacente, costituente porzione dell'appartamento descritto alla lettera "A" e con lo stesso comunicante tramite porta che si apre sul ballatoio del vano scala esclusivo di quest'ultima unità immobiliare.

Per la fusione delle due unità immobiliari, in assenza di titoli amministrativi edilizi, l'aggiudicatario dovrà procedere con la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

Ove l'intervento è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia, vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda e fatta sempre salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, l'aggiudicatario se ritenuto possibile e conveniente, potrà presentare Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi della Legge Regionale Toscana n.65/2014 e s.m.i. .

**Per quanto sopra essendo i due appartamenti collegati e formanti un'unica unità immobiliare, lo scrivente ha proceduto alla formazione di Lotto Unico.**

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### Appartamento descritto alla lettera "A"-lato ovest del fabbricato

La planimetria catastale a VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 26 gennaio 2011 protocollo LU0023512 in atti da pari data (n.12221.1/2011), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale distribuzione, ad eccezione del collegamento con l'altro appartamento descritto alla lettera "B"(Allegato n°12-velatura gialla).

### Appartamento descritto alla lettera "B"- lato est del fabbricato

La planimetria catastale a VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 26 gennaio 2011 protocollo LU0023512 in atti da pari data (n.12221.1/2011), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale distribuzione, ad eccezione del collegamento con l'altro appartamento descritto alla lettera "A"(Allegato n°13-velatura gialla).



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda punto 8.1.

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Si veda "Lotto 0".

BENI IN LUCCA VIA DELLE VILLE 1140/A, FRAZIONE S.S. ANNUNZIATA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

La piena proprietà per la quota di **1/1** spettante alla Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , su **appartamento** per civile abitazione, con la **superficie commerciale di circa mq.139,00**, posto al piano terra e primo, lato ovest del fabbricato descritto al "Lotto 0" e collegato all'appartamento descritto alla lettera "B" del presente Lotto, corredato da ampio giardino comune a tutte le unità immobiliari.

Con accesso pedonale da via delle Ville Nord e carraio tramite strada privata che si diparte da detta via e costeggia il lato ovest del fabbricato.

Il quartiere è composto:

-al piano terra, con altezza di circa ml.2,85, ingresso con scala per accedere al piano superiore, piccolo ripostiglio sottoscala parzialmente praticabile, soggiorno, cucina con caminetto ed altezza di circa ml.2,60, studio e bagno(Foto dal n°13 al n°16);

-al piano primo, con altezza di circa ml.2,72, da disimpegno con porta di collegamento con l'appartamento descritto alla lettera "B", camera con piccolo vano armadi, vano con altezza di circa ml.2,89 e bagno(Foto dal n°17 al n°20).

#### Identificazione catastale:

Censito al catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **106**, particella **509**, subalterno **10**(Allegato n°8), VIA DELLE VILLE LUCCHESI N.1140, piano T-1, categoria A/3, classe 5<sup>A</sup>, consistenza vani 7,5, superficie totale mq.139, superficie totale escluse aree scoperte mq.139, con la rendita di euro 309,87.

#### Coerenze:

Al piano terra con resede comune su due lati, vano scala comune e particella 1051; al piano primo con aria su resede comune su due lati, aria su particella 1051, vano scala comune e soprastante appartamento descritto al Lotto 3. Salvo se altri o come meglio di fatto.

#### Parti comuni:

Nell'elaborato planimetrico presentato in data 26 gennaio 2011 con protocollo n.LU0023512(Allegato n°9), la resede comune ai subalterni 6, 7, 10 e 11, della particella 509, foglio 106, è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, nel medesimo foglio e particella, dal subalterno **8**, Bene Comune Non Censibile; mentre il vano scale comune ai subalterni 6, 7 e 11, della particella 509, foglio 106, è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, nel medesimo foglio e particella, dal subalterno **9**, Bene Comune Non Censibile.



Si sottolinea che l'identificazione catastale dei subalterni 8 e 9, Beni Comuni Non Censibili, non è stata introdotta in atti ed originariamente deriva dall'elaborato planimetrico che corredeva la denuncia di variazione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Lucca in data 6 novembre 1990 protocollo n.5305.

Per l'aggiornamento dovrà essere presentata dagli aggiudicatari istanza per inserimento in atti.

**Continuità catastale:**

Si veda "Lotto 0".

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La frazione di SS. Annunziata si sviluppa nell'area compresa fra Via delle Ville e Via Pesciatina, dista circa 3 km da Lucca.

Il fabbricato si affaccia su Via delle Ville, strada di scorrimento in prossimità del passaggio a livello della linea ferroviaria Lucca-Aulla.

E' servita da mezzi pubblici e sono presenti alcuni pubblici servizi (scuole, impianti sportivi, commercio al dettaglio e grande distribuzione, autoconcessionarie e bed & breakfast).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare ha infissi in legno, il pavimento con mattonelle in cotto, nella cucina in graniglia, il bagno con sanitari e vasca quello del primo piano con doccia, pavimento e rivestimento in mattonelle di gres porcellanato, scala di collegamento con gradini in graniglia e ringhiera in ferro, la camera con pavimento in laminato.

L'impianto elettrico sottotraccia, quello di riscaldamento a termosifone con corpi radianti in ghisa, alimentato da caldaia a gas, posta nel ripostiglio sottoscala.

Il tutto in normale condizioni di uso e conservazione, salvo l'ordinaria manutenzione.

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare **non** è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
-Appartamento piano terra e primo	139,00	x	100 %	=	139,00
<b>Totale:</b>	<b>139,00</b>				<b>139,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si veda "Lotto 0".



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 139,00 x 1.600,00 = **222.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 222.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 222.400,00**

BENI IN LUCCA VIA DELLE VILLE 1140/A, FRAZIONE S.S. ANNUNZIATA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

La piena proprietà per la quota di **1/1** spettante alla Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , su **appartamento** per civile abitazione, con la **superficie commerciale di circa mq.209,00**, posto al piano terra e primo, lato est del fabbricato descritto al "Lotto 0" e collegato all'appartamento descritto alla lettera "A" del presente Lotto, corredato da manufatto per ripostiglio situato in aderenza al fabbricato sul lato est, oltre ad ampio giardino comune a tutte le unità immobiliari, con accesso pedonale da via delle Ville Nord e carraio tramite strada privata che si diparte da detta via e costeggia il lato ovest del fabbricato e l'appartamento sul fronte principale da loggia e vano scala comune, mentre dal retro, tramite scala esterna che immette sul pianerottolo ammezzato, sempre del vano scala comune.

Il quartiere è composto:

-al piano terra, con altezza di circa ml.2,70, da ingresso, cucina, pranzo-soggiorno con caminetto, antibagno e bagno, oltre locale cantina con accesso dall'esterno(Foto dal n°21 al n°28);

-al piano primo, con altezza di circa ml.2,80, da ingresso, cucina, bagno, due camere, soggiorno e studio con porta di collegamento con l'appartamento descritto alla lettera "A"(Foto dal n°29 al n°40).

Il manufatto in appendice, ha altezza minima di circa ml.2,85 e massima di circa ml.3,10, ed è costituito da due locali per ripostiglio(Foto dal n°41 al n°44).

### Identificazione catastale:

Il tutto censito al catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **106**, particella **509**, subalterno **11**(Allegato n°10), VIA DELLE VILLE LUCCHESI N.1140, piano T-1, categoria A/3, classe 6<sup>^</sup>, consistenza vani 10, superficie totale mq.209, superficie totale escluse aree scoperte mq.209, con la rendita di euro 485,47.

### Coerenze:

Complessivamente, al piano terra con resede comune su tre lati, vano scala comune; al piano primo con aria su resede comune su tre lati, vano scala comune e soprastante appartamento descritto al Lotto 2. Salvo se altri o come meglio di fatto.

### Parti comuni:

Nell'elaborato planimetrico presentato in data 26 gennaio 2011 con protocollo n.LU0023512(Allegato n°9), la resede comune ai subalterni 6, 7, 10 e 11, della particella 509, foglio 106, è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, nel medesimo foglio e particella, dal subalterno **8**, Bene Comune Non Censibile; mentre il vano scale comune ai subalterni 6, 7 e 11, della particella 509, foglio 106, è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, nel medesimo foglio e particella, dal subalterno **9**, Bene Comune Non Censibile.

Si sottolinea che l'identificazione catastale dei subalterni 8 e 9, Beni Comuni Non Censibili, non è



stata introdotta in atti ed originariamente deriva dall'elaborato planimetrico che corredeva la denuncia di variazione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Lucca in data 6 novembre 1990 protocollo n.5305.

Per l'aggiornamento dovrà essere presentata dagli aggiudicatari istanza per inserimento in atti.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

La frazione di SS. Annunziata si sviluppa nell'area compresa fra Via delle Ville e Via Pesciatina, dista circa 3 km da Lucca.

Il fabbricato si affaccia su Via delle Ville, strada di scorrimento in prossimità del passaggio a livello della linea ferroviaria Lucca-Aulla.

E' servita da mezzi pubblici e sono presenti alcuni pubblici servizi (scuole, impianti sportivi, commercio al dettaglio e grande distribuzione, autoconcessionarie e bed & breakfast).

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare ha infissi in legno, al piano terra i pavimenti in vecchie mezzane di cotto, il bagno con sanitari e doccia, il locale destinato a pranzo-soggiorno (autorizzato come cantina) con murature in parte in pietra a facciavista ed in parte con intonaco al civile, il solaio interpiano con travi e travicelli in legno e mezzane. Al primo piano pavimento in mattonelle di graniglia ed in parte con piastrelle esagonali, il bagno con sanitari e vasca, pavimento e rivestimento in mattonelle di gres porcellanato.

Il locale cantina con pavimento in mezzane di cotto e ampio portone in legno, mentre il manufatto in appendice, ha struttura in muratura e rivestimento in tavolato di legno, pavimento in mattonelle di vario tipo, copertura ad una falda, con presenza di infiltrazioni di acqua piovana.

L'impianto elettrico sottotraccia, quello di riscaldamento a termosifone con corpi radianti in ghisa, quello al piano terra privo di caldaia, l'altro al primo piano alimentato da caldaia murale a gas, posta in cucina.

Si evidenzia che il vano al primo piano, che collega i due appartamenti, ha l'impianto elettrico e quello di riscaldamento, in parte collegato con questa unità ed in parte con quella di cui alla lettera "B".

Il tutto in buone condizioni di uso e conservazione, salvo l'ordinaria manutenzione.

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare **non** è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
-Appartamento piano terra e primo	200,00	x	100 %	=	200,00
-Manufatto in appendice ad uso ripostiglio	30,00	x	30 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>230,00</b>				<b>209,00</b>

#### VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si veda "Lotto 0".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 209,00 x 1.500,00 = **313.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 313.500,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 313.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si veda "Lotto 0".

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	139,00	0,00	222.400,00	222.400,00
B	appartamento	209,00	0,00	313.500,00	313.500,00
				<b>535.900,00 €</b>	<b>535.900,00 €</b>

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: **€ 535.900,00**

### 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 **€ 107.180,00**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 7.607,71
Riduzione per arrotondamento:	€ 1.112,29
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 420.000,00</b>





TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 258/2020

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

La piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , su **appartamento** per civile abitazione, con la **superficie commerciale di circa mq.94,00**, posto al piano secondo, lato est del fabbricato descritto al "Lotto 0" corredato da ampio giardino comune a tutte le unità immobiliari, con accesso pedonale da via delle Ville Nord e carraio tramite strada privata che si diparte da detta via e costeggia il lato ovest del fabbricato e l'appartamento sul fronte principale da loggia e vano scala comune, mentre dal retro, tramite scala esterna che immette sul pianerottolo ammezzato, sempre del vano scala comune.

Il quartiere, con altezza di circa ml.3,00, è composto da ingresso-disimpegno, cucina con zona dispensa, soggiorno, altro disimpegno, bagno e due camere(Foto dal n°45 al n°50).

#### Identificazione catastale:

Censito al catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **106**, particella **509** subalterno **6**(Allegato n°14), VIA DELLE VILLE LUCCHESI N.1140, piano 2, categoria A/3, classe 5<sup>^</sup>, consistenza vani 6, superficie totale mq.94, superficie totale escluse aree scoperte mq.94, con la rendita di euro 247,90.

#### Coerenze:

Con vano scala comune, aria su resede comune su tre lati, appartamento descritto al Lotto 3 e sottostante appartamento descritto al Lotto 1, salvo se altri o come meglio di fatto.

#### Parti comuni:

Nell'elaborato planimetrico presentato in data 26 gennaio 2011 con protocollo n.LU0023512(Allegato n° 9), la resede comune ai subalterni 6, 7, 10 e 11, della particella 509, foglio 106, è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, nel medesimo foglio e particella, dal subalterno **8**, Bene Comune Non Censibile; mentre il vano scale comune ai subalterni 6, 7 e 11, della particella 509, foglio 106, è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, nel medesimo foglio e particella, dal subalterno **9**, Bene Comune Non Censibile.

Si sottolinea che l'identificazione catastale dei subalterni 8 e 9, Beni Comuni Non Censibili, non è stata introdotta in atti ed originariamente deriva dall'elaborato planimetrico che corredeva la denuncia di variazione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Lucca in data 6 novembre 1990 protocollo n.5305.

Per l'aggiornamento dovrà essere presentata dagli aggiudicatari istanza per inserimento in atti.

#### Continuità catastale:

Si veda "Lotto 0".



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 159.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 125.000,00
Data della valutazione:	28/02/2022

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuta il 4 febbraio 2022, l'unità immobiliare è risultata libera da persone, e come dichiarato dalla debitrice, nel possesso della medesima.

## 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:

**Quota parte spese per affrancazione livello a favore della "DELL'OPERA DELLA CHIESA DELLA SS ANNUNZIATA" €2.756,48=.**

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Si veda "Lotto 0".

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Si veda "Lotto 0".

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

-Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data **2 ottobre 2014** con **protocollo gen. n.91095** protocollo **E.P. n.1012** del **2 ottobre 2014**, dal Signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e dal \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per "Modifiche interne ad unità immobiliare per civile abitazione posta al piano secondo di un più ampio fabbricato", con parere favorevole per gli aspetti igienico-sanitari per l'insufficiente rapporto areoilluminante del locale "1.Soggiorno" rappresentato nello stato modificato, rilasciato dall'Azienda USL 2 Lucca in data 19 agosto 2014 n.12755(Allegato n°15).

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi ed il titolo abilitativo rintracciato presso il Comune di Lucca, è stata rincontrata nella cucina, l'esecuzione di una parete in cartongesso ottenendo la zona dispensa.

Per dette opere l'aggiudicatario dovrà procedere con la rimessione in pristino con quanto autorizzato, oppure ove l'intervento è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia, vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda e fatta sempre salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, l'aggiudicatario se ritenuto possibile e conveniente, potrà presentare Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi della Legge Regionale Toscana n.65/2014 e s.m.i..

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

La planimetria catastale a VARIAZIONE del 6 novembre 1990 in atti dal 26 ottobre 1993 (n.5305/1990), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione(Allegato n°16).

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Si veda punto 8.1.

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

#### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Si veda "Lotto 0".



BENI IN LUCCA VIA DELLE VILLE 1140/A, FRAZIONE S.S. ANNUNZIATA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

La piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , su appartamento per civile abitazione, con la superficie commerciale di circa mq.94,00, posto al piano secondo, lato est del fabbricato descritto al "Lotto 0" corredato da ampio giardino comune a tutte le unità immobiliari, con accesso pedonale da via delle Ville Nord e carraio tramite strada privata che si diparte da detta via e costeggia il lato ovest del fabbricato e l'appartamento sul fronte principale da loggia e vano scala comune, mentre dal retro, tramite scala esterna che immette sul pianerottolo ammezzato, sempre del vano scala comune.

Il quartiere, con altezza di circa ml.3,00, è composto da ingresso-disimpegno, cucina con zona dispensa, soggiorno, altro disimpegno, bagno e due camere(Foto dal n°45 al n°50).

### Identificazione catastale:

Censito al catasto Fabbricati del Comune di Lucca, al giusto conto, nel foglio 106, particella 509 subalterno 6(Allegato n°14), VIA DELLE VILLE LUCCHESI N.1140, piano 2, categoria A/3, classe 5^, consistenza vani 6, superficie totale mq.94, superficie totale escluse aree scoperte mq.94, con la rendita di euro 247,90.

### Coerenze:

Con vano scala comune, aria su resede comune su tre lati, appartamento descritto al Lotto 3 e sottostante appartamento descritto al Lotto 1, salvo se altri o come meglio di fatto.

### Parti comuni:

Nell'elaborato planimetrico presentato in data 26 gennaio 2011 con protocollo n.LU0023512(Allegato n° 9), la resede comune ai subalterni 6, 7, 10 e 11, della particella 509, foglio 106, è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel medesimo foglio e particella, dal subalterno 8, Bene Comune Non Censibile; mentre il vano scale comune ai subalterni 6, 7 e 11, della particella 509, foglio 106, è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel medesimo foglio e particella, dal subalterno 9, Bene Comune Non Censibile.

Si sottolinea che l'identificazione catastale dei subalterni 8 e 9, Beni Comuni Non Censibili, non è stata introdotta in atti ed originariamente deriva dall'elaborato planimetrico che corredeva la denuncia di variazione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Lucca in data 6 novembre 1990 protocollo n.5305.

Per l'aggiornamento dovrà essere presentata dagli aggiudicatari istanza per inserimento in atti.

### Continuità catastale:

Si veda "Lotto 0".

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

La frazione di SS. Annunziata si sviluppa nell'area compresa fra Via delle Ville Nord e Via Pesciatina, dista circa 3 km da Lucca.

Il fabbricato si affaccia su Via delle Ville Nord, strada di scorrimento in prossimità del passaggio a



livello della linea ferroviaria Lucca-Aulla.

E' servita da mezzi pubblici e sono presenti alcuni pubblici servizi (scuole, impianti sportivi, commercio al dettaglio e grande distribuzione, autoconcessionarie e bed & breakfast).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare ha infissi in legno, i pavimenti con mattonelle in graniglia, il bagno con sanitari e doccia, pavimento e rivestimento in mattonelle di gres porcellanato.

L'impianto elettrico sottotraccia, quello di riscaldamento a termosifone con corpi radianti in ghisa, alimentato da caldaia murale a gas, posta nella cucina.

Il tutto in buone condizioni di uso e conservazione, salvo l'ordinaria manutenzione.

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare **non** è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
-Appartamento	94,00	x	100 %	=	94,00
<b>Totale:</b>	<b>94,00</b>				<b>94,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si veda "Lotto 0".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,00 x 1.700,00 = **159.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 159.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 159.800,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si veda "Lotto 0".

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	94,00	0,00	159.800,00	159.800,00
				<b>159.800,00 €</b>	<b>159.800,00 €</b>

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: **€ 159.800,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 31.960,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 2.756,48**

Riduzione per arrotondamento: **€ 83,52**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 125.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 258/2020

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

La piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , su **appartamento** per civile abitazione, con la **superficie commerciale di circa mq.79,00**, posto al piano secondo, lato ovest del fabbricato descritto al "Lotto 0" corredato da ampio giardino comune a tutte le unità immobiliari, con accesso pedonale da via delle Ville Nord e carraio tramite strada privata che si diparte da detta via e costeggia il lato ovest del fabbricato e l'appartamento sul fronte principale da loggia e vano scala comune, mentre dal retro, tramite scala esterna che immette sul pianerottolo ammezzato, sempre del vano scala comune.

Il quartiere, con altezza di circa ml.2,95, è composto da ingresso-disimpegno, cucina con zona dispensa, bagno, ripostiglio, due camere e soggiorno(Foto dal n°51 al n°56).

#### Identificazione catastale:

Censito al catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **106**, particella **509** subalterno **7**(Allegato n°17), VIA DELLE VILLE LUCCHESI N.1140, piano 2, categoria A/3, classe 5<sup>^</sup>, consistenza vani 5, superficie totale mq.79, superficie totale escluse aree scoperte mq.79, con la rendita di euro 206,58.

#### Coerenze:

Con vano scala comune, appartamento descritto al Lotto 2, aria su resede comune su due lati, aria su particella 1051 e sottostanti appartamenti descritti al Lotto 1, salvo se altri o come meglio di fatto.

#### Parti comuni:

Nell'elaborato planimetrico presentato in data 26 gennaio 2011 con protocollo n.LU0023512(Allegato n°9), la resede comune ai subalterni 6, 7, 10 e 11, della particella 509, foglio 106, è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, nel medesimo foglio e particella, dal subalterno **8**, Bene Comune Non Censibile; mentre il vano scale comune ai subalterni 6, 7 e 11, della particella 509, foglio 106, è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, nel medesimo foglio e particella, dal subalterno **9**, Bene Comune Non Censibile.

Si sottolinea che l'identificazione catastale dei subalterni 8 e 9, Beni Comuni Non Censibili, non è stata introdotta in atti ed originariamente deriva dall'elaborato planimetrico che corredeva la denuncia di variazione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Lucca in data 6 novembre 1990 protocollo n.5305.

Per l'aggiornamento dovrà essere presentata dagli aggiudicatari istanza per inserimento in atti.

#### Continuità catastale:

Si veda "Lotto 0".



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 134.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.000,00
Data della valutazione:	28/02/2022

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuta il 4 febbraio 2022, l'unità immobiliare è risultata libera da persone, e come dichiarato dalla debitrice, nel possesso della medesima.

## 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:

**Quota parte spese per affrancazione livello a favore della "DELL'OPERA DELLA CHIESA DELLA SS ANNUNZIATA" €2.465,79=.**

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:





#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Si veda "Lotto 0".

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Si veda "Lotto 0".

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Relativamente a questa unità immobiliare non sono stati rintracciati specifici atti amministrativi edilizi.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'originario fabbricato è stato costruito in data antecedente al 1942 e la planimetria catastale dell'appartamento in oggetto, è conforme allo stato di fatto, ad eccezione della piccola parete in cucina.

Per dette opere l'aggiudicatario dovrà procedere con la rimessione in pristino con quanto autorizzato, oppure ove l'intervento è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia, vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda e fatta sempre salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, l'aggiudicatario se ritenuto possibile e conveniente, potrà presentare Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi della Legge Regionale Toscana n.65/2014 e s.m.i..

Non avendo rintracciato titoli edilizi non è stato possibile accertare se sono stati fatti altri interventi interni o modifiche di prospetto.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

La planimetria catastale a VARIAZIONE del 6 novembre 1990 in atti dal 26 ottobre 1993 (n.5305/1990), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione(Allegato n°18).

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Si veda punto 8.1.

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

#### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Si veda "Lotto 0".



BENI IN LUCCA VIA DELLE VILLE 1140/A, FRAZIONE S.S. ANNUNZIATA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

La piena proprietà per la quota di **1/1** spettante alla Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , su **appartamento** per civile abitazione, con la **superficie commerciale di circa mq.79,00**, posto al piano secondo, lato ovest del fabbricato descritto al "Lotto 0" corredato da ampio giardino comune a tutte le unità immobiliari, con accesso pedonale da via delle Ville Nord e carraio tramite strada privata che si diparte da detta via e costeggia il lato ovest del fabbricato e l'appartamento sul fronte principale da loggia e vano scala comune, mentre dal retro, tramite scala esterna che immette sul pianerottolo ammezzato, sempre del vano scala comune.

Il quartiere, con altezza di circa ml.2,95, è composto da ingresso-disimpegno, cucina con zona dispensa, bagno, ripostiglio, due camere e soggiorno(Foto dal n°51 al n°56).

### Identificazione catastale:

Censito al catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **106**, particella **509** subalterno **7**(Allegato n°17), VIA DELLE VILLE LUCCHESI N.1140, piano 2, categoria A/3, classe 5^, consistenza vani 5, superficie totale mq.79, superficie totale escluse aree scoperte mq.79, con la rendita di euro 206,58.

### Coerenze:

Con vano scala comune, appartamento descritto al Lotto 2, aria su resede comune su due lati, aria su particella 1051 e sottostanti appartamenti descritti al Lotto 1, salvo se altri o come meglio di fatto.

### Parti comuni:

Nell'elaborato planimetrico presentato in data 26 gennaio 2011 con protocollo n.LU0023512(Allegato n°9), la resede comune ai subalterni 6, 7, 10 e 11, della particella 509, foglio 106, è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, nel medesimo foglio e particella, dal subalterno **8**, Bene Comune Non Censibile; mentre il vano scale comune ai subalterni 6, 7 e 11, della particella 509, foglio 106, è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, nel medesimo foglio e particella, dal subalterno **9**, Bene Comune Non Censibile.

Si sottolinea che l'identificazione catastale dei subalterni 8 e 9, Beni Comuni Non Censibili, non è stata introdotta in atti ed originariamente deriva dall'elaborato planimetrico che corredeva la denuncia di variazione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Lucca in data 6 novembre 1990 protocollo n.5305.

Per l'aggiornamento dovrà essere presentata dagli aggiudicatari istanza per inserimento in atti.

### Continuità catastale:

Si veda "Lotto 0".

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

La frazione di SS. Annunziata si sviluppa nell'area compresa fra Via delle Ville Nord e Via Pesciatina, dista circa 3 km da Lucca.

Il fabbricato si affaccia su Via delle Ville Nord, strada di scorrimento in prossimità del passaggio a livello della linea ferroviaria Lucca-Aulla.



E' servita da mezzi pubblici e sono presenti alcuni pubblici servizi (scuole, impianti sportivi, commercio al dettaglio e grande distribuzione, autoconcessionarie e bed & breakfast).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare ha infissi in legno, i pavimenti in parquet, il bagno con sanitari e doccia, pavimento e rivestimento in mattonelle di gres porcellanato.

L'impianti elettrico sottotraccia, quello di riscaldamento a termosifone con corpi radianti in ghisa, alimentato da caldaia murale a gas, posta nel ripostiglio.

Il tutto in buone condizioni di uso e conservazione, salvo l'ordinaria manutenzione.

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare **non** è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
-Appartamento	79,00	x	100 %	=	79,00
<b>Totale:</b>	<b>79,00</b>				<b>79,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si veda "Lotto 0".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,00 x 1.700,00 = **134.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 134.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 134.300,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si veda "Lotto 0".

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	79,00	0,00	134.300,00	134.300,00
				<b>134.300,00 €</b>	<b>134.300,00 €</b>

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: **€ 134.300,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 26.860,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 2.465,79**

Riduzione per arrotondamento: **€ 974,21**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 104.000,00**

data 28/02/2022

il tecnico incaricato

Geom. Giovanni Leonardi iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n.674

