

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 109/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

DOTT. ANTONIA OLIVA LIBERA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CUSTODE:

I.V.G. Lucca

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/11/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**GEOMETRA NICOLA MESCHI**

CF:MSCNCL75L24E715M

con studio in PORCARI (LU) via 1° Maggio, 1/A

telefono: 0583299947

fax: 0583299947

email: nicola.meschi@tin.it

PEC: nicola.meschi@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: GEOMETRA NICOLA MESCHI

Pagina 1 di 10

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2022

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a ALTOPASCIO Corte Bartolini 28, della superficie commerciale di **78,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Unità immobiliare per civile abitazione posto al piano terra di fabbricato di maggior mole, compost da: Ingresso/soggiorno/pianzo, con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno due camere e bagno, fanno corredo dell'abitazione due piccole resedi esclusive oltre a garage e piccolo ripostiglio sottoscala al piano seminterrato.

L'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) / Attestato di certificazione energetica (A.C.E.).

Al momento del sopralluogo non risultava nominato Amministratore di Condominio.

L'unità immobiliare risulta sprovvista del certificato di Agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,70/2,40 mt..Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1113 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: Corte Bartolini, piano: T, intestato a [redacted] derivante da Variazione TOPONOMASTICA del 20.05.2020 Pratica LU0025900 in atti dal 20.05.2020  
Coerenze: via per corte Bartolini a Nord, Sub. 4 ad ovest, Sub. 2 ad est, salvo se altri o meglio di fatto.
- foglio 4 particella 1113 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 64,97 Euro, indirizzo catastale: via per corte Bartolini, piano: S1, intestato a [redacted] derivante da Variazione TOPONOMASTICA del 20.05.2020 Pratica LU0025912 in atti dal 20.05.2020  
Coerenze: Subalterno 15 ad ovest, subalterno 26 a sud ed est, salvo se altri o meglio di fatto
- foglio 4 particella 1113 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 4 mq, rendita 13,84 Euro, indirizzo catastale: via per corte Bartolini, piano: S1, intestato a [redacted] derivante da Variazione TOPONOMASTICA del 20.05.2020 Pratica LU0025915 in atti dal 20.05.2020  
Coerenze: sub 14 ad ovest, sub 26 a sud e est, salvo se altri o meglio di fatto.
- foglio 4 particella 1112 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 30,68 Euro, indirizzo catastale: a per corte Bartolini, piano: T, intestato a [redacted] derivante da Variazione TOPONOMASTICA del 20.05.2020 Pratica LU0025923 in atti dal 20.05.2020  
Coerenze: Sub. 26 ad ovest e sud, via per corte Bartolini a nord, salvo se altri o meglio di fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,80 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:	€. 78.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.040,00
Data della valutazione:	21/11/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/07/2011 a firma di Not. Massimo Barsanti ai nn. 75231/25650 di repertorio, iscritta il 14/07/2011 a Lucca ai nn. 11236/1852, a favore di **\_\_\_\_\_** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 169692,84.  
Importo capitale: 84846,42.  
Durata ipoteca: 25

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

pignoramento, stipulata il 06/05/2022 a firma di Tribunale di Lucca, trascritta il 20/05/2022 a Lucca ai nn. 9281/6629, a favore di **\_\_\_\_\_** derivante da Verbale di pignoramento immobili

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/07/2011), con atto stipulato il 07/07/2011 a firma di Not. Massimo Barsanti ai nn. 75230/25649 di repertorio, trascritto il 14/07/2011 a Lucca ai nn. 11235/7523

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 17/07/1973)

per la quota di 1/1, in forza di Accettazione tacita di eredità (dal 17/07/1973 fino al 14/06/2006), con atto stipulato il 14/06/2006 a firma di Not. Regni Marco ai nn. 196163/34389 di repertorio, trascritto il 11/07/2006 a Lucca ai nn. 14892/8938

Il titolo è riferito solamente a Quote &

Atto di accettazione tacita di eredità con il quale i germani

ricevono la quota di 1/16 di Piena Proprieta' ciascuno e riceve la quota di 1/8 di Piena Proprieta' dal rispettivo padre e coniuge nato in FRANCIA il e deceduto a Porcari il giusta successione testamentaria denuncia del 29/03/1994 num.4 vol.1425 ad integrazione della denuncia num.91 vol.1424 non trascritte ma registrate a Lucca.

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 17/07/1973 fino al 01/10/1993), con atto stipulato il 17/07/1973 a firma di Notaio Pler Antonio Donnini ai nn. 62776 di repertorio, trascritto il 03/08/1973 a Lucca ai nn. 2258/1680

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/06/2006 fino al 07/07/2011), con atto stipulato il 14/06/2006 a firma di Not. Regni Marco ai nn. 196163/34389 di repertorio, trascritto il 11/07/2006 a Lucca ai nn. 14892/8938

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. **358/2006**, intestato a per lavori di Costruzione di fabbricato plurifamiliare per 8 U.I. in attuazione di I.U.P. (P.E. 130/03) e realizzazione di recinzione, presentata il 03/08/2006 con il n. 18328 di protocollo, rilasciata il 05/05/2007. Risulta presentata fine lavori in data 25.11.2010 Prot. 26193

Variante in Corso d'opera Art.142 - L.R. 01/2005 N. **735/2010**, intestata a per lavori di Variante in corso d'opera, presentata il 25/11/2010 con il n. 26172 di protocollo

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ALTOPASCIO CORTE BARTOLINI 28

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALTOPASCIO Corte Bartolini 28, della superficie commerciale di **78,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà  
 Unità immobiliare per civile abitazione posto al piano terra di fabbricato di maggior mole, compost da: Ingresso/soggiorno/ptanzo, con agolo cottura, ripostiglio, disimpegno due camere e bagno, fanno corredo dell'abitazione due piccole resedi esclusive oltre a garge e piccolo ripostiglio sottoscala al piano seminterrato.

L'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) / Attestato di certificazione energetica (A.C.E.).

Al momento del sopralluogo non risultava nominato Amministratore di Condominio.

L'unità immobiliare risulta sprovvista del certificato di Agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,70/2,40 mt..Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1113 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: Corte Bartolini , piano: T, intestato a **\_\_\_\_\_**, derivante da Variazione TOPONOMASTICA del 20.05.2020 Pratica LU0025900 in atti dal 20.05.2020  
 Coerenze: via per corte Bartolini a Nord, Sub. 4 ad ovest, Sub. 2 ad est, salvo se altri o meglio di fatto.
- foglio 4 particella 1113 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 64,97 Euro, indirizzo catastale: via per corte Bartolini, piano: S1, intestato a **\_\_\_\_\_**, derivante da Variazione TOPONOMASTICA del 20.05.2020 Pratica LU0025912 in atti dal 20.05.2020  
 Coerenze: Subalterno 15 ad ovet, subalterno 26 a sud ed est, salvo se altri o meglio di fatto
- foglio 4 particella 1113 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 4 mq, rendita 13,84 Euro, indirizzo catastale: via per corte Bartolini, piano: S1, intestato a **\_\_\_\_\_**, derivante da Variazione TOPONOMASTICA del 20.05.2020 Pratica LU0025915 in atti dal 20.05.2020  
 Coerenze: sub 14 ad ovest, sub 26 a sud e est, salvo se altri o meglio di fatto.
- foglio 4 particella 1112 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 30,68 Euro, indirizzo catastale: a per corte Barolini, piano: T, intestato a **\_\_\_\_\_**, derivante da Variazione TOPONOMASTICA del 20.05.2020 Pratica LU0025923 in atti dal 20.05.2020  
 Coerenze: Sub. 26 od ovet e sud, via per corte Bartolini a nord, salvo se altri o meglio di fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



Prospetto



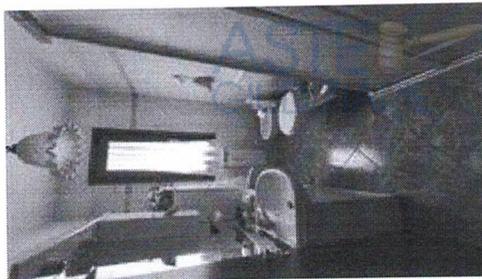
Prospetto



Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Angolo cottura



Camera



Bagno



Cameretta

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

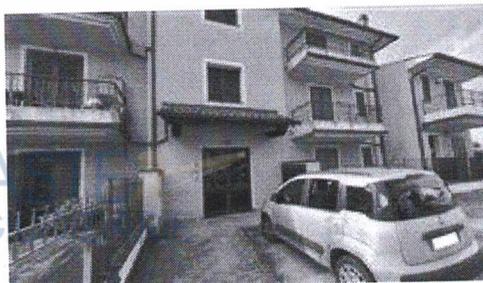
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Garage



Ripostiglio



Posto auto

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	60,00	x	100 %	=	60,00
Resede	72,00	x	10 %	=	7,20
garage	17,00	x	50 %	=	8,50
Ripostiglio	4,00	x	50 %	=	2,00
Posto Auto	11,00	x	10 %	=	1,10
<b>Totale:</b>	<b>164,00</b>				<b>78,80</b>





## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,80 x 1.000,00 = **78.800,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 78.800,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 78.800,00**

**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 Comune Altopascio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	78,80	0,00	78.800,00	78.800,00
				<b>78.800,00 €</b>	<b>78.800,00 €</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: **€. 78.800,00**

**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: **€. 15.760,00**

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 **€. 63.040,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 21/11/2022



il tecnico incaricato  
GEOMETRA NICOLA MESCHI

