



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

352/2011

PROCEDURA PROMOSSA DA:

POSTE ITALIANE SPA

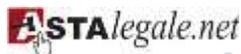
DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Mario Petrocchi

CF:PTMRA47C29E715Z

con studio in LUCCA (LU) viale san Concordio n° 710

telefono: 0583419682

fax: 0583550720

email: studiopetrocchi@virgilio.it

PEC: m.petrocchi@epap.conafpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 352/2011

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

appartamento a LUCCA Via due Poggi 16/a, frazione Nave, della superficie commerciale di **259,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato per abitazione disposto su tre piani fuori terra compreso il sottotetto tra loro collegati da scala interna, costituente la porzione ovest di un fabbricato di maggiori dimensioni, costituito da due unità abitative. E' formato al suo interno, al piano terra da ingresso, ripostiglio, vano scala e legnaia oltre a rimessa, al piano primo da cucina, disimpegno, sala, dispensa e servizio igienico oltre a locale ex fienile, al piano secondo da disimpegno e quattro camere oltre ampia terrazza, il tutto è corredato da corte a comune e da terreno in proprietà esclusiva di mq. 1.080 posto sul lato nord-ovest dell'abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, 1°, 2°, ha un'altezza interna di variabile da ml 2,95 a ml. 3,00..Identificazione catastale:

- foglio 120 particella 505 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 9 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Sarzanese n. 348, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta ancora erroneamente intestato a *** , atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Daniela Biserni del 21/04/2004 rep. 67683/10462 trascritto a Lucca il 23.04.2004 ai nn. /77934563 di reg. particolare nel quale *** si riservava il diritto di abitazione sull'immobile; infatti con Sentenza n. 409/22 depositata il 1/03/2022, la Corte d'Appello di Firenze ha revocato la sentenza del Tribunale di Lucca n. 1094/2016, depositata il 18 maggio 2016, per simulazione assoluta della relativa alienazione in favore di ***. N.B. ad oggi tale sentenza non risulta ancora trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca.
- foglio 120 particella 504 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato di 3[^], superficie 990, reddito agrario 2,05 €, reddito dominicale 3,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Altri beni *** , salvo se altri.
- L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta ancora erroneamente intestato a *** , atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Daniela Biserni del 21/04/2004 rep. 67683/10462 trascritto a Lucca il 23.04.2004 ai nn. /77934563 di reg. particolare; infatti con Sentenza n. 409/22 depositata il 1/03/2022, la Corte d'Appello di Firenze ha revocato la sentenza del Tribunale di Lucca n. 1094/2016, depositata il 18 maggio 2016, per simulazione assoluta della relativa alienazione in favore di ***. N.B. ad oggi tale sentenza non risulta ancora trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca.
- foglio 120 particella 898 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato di 3[^], superficie 90, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nel complesso altri beni *** da tutti i lati, salvo se altri.
- L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta ancora erroneamente intestato a *** , atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Daniela Biserni del 21/04/2004 rep. 67683/10462 trascritto a Lucca il 23.04.2004 ai nn. /77934563 di reg. particolare; infatti con Sentenza n. 409/22 depositata il 1/03/2022, la Corte d'Appello di Firenze ha revocato la sentenza del Tribunale di Lucca n. 1094/2016, depositata il 18 maggio 2016, per simulazione assoluta della relativa alienazione in favore di ***



. N.B. ad oggi tale sentenza non risulta ancora trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca.

L'intero edificio si sviluppa su tre piani fuori terra ed è stato realizzato nei primi anni del 900.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	259,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.000,00
Data della valutazione:	31/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone a seguito dell'accesso avvenuto in data 5/07/2023 come da ordine di liberazione emesso dal G.E.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato l' 8/09/2011 a firma di Tribunale di Lucca al n. 2961 di repertorio, trascritto il 17/10/2011 a Lucca al n. 10499 di registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento di immobili.

Verbale di pignoramento per la somma di € 99.444,02

pignoramento, stipulato il 09/08/2004 a firma di Tribunale di Lucca al n. 1922 di repertorio, trascritto il 04/11/2004 a Lucca al n. 12202 di registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento di immobili.

La formalità è riferita solamente all'unità immobiliare individuata al C.F. del Comune di Lucca nel foglio 120 dal mappale 505 sub.2.



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta ancora erroneamente intestato a ***, atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Daniela Biserni del 21/04/2004 rep. 67683/10462 trascritto a Lucca il 23.04.2004 ai nn. /77934563 di reg. particolare nel quale *** si riservava il diritto di abitazione sull'immobile; infatti con Sentenza n. 409/22 depositata il 1/03/2022, la Corte d'Appello di Firenze ha revocato la sentenza del Tribunale di Lucca n. 1094/2016, depositata il 18 maggio 2016, per simulazione assoluta della relativa alienazione in favore di ***. N.B. ad oggi tale sentenza non risulta ancora trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta ancora erroneamente intestato a ***, atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Daniela Biserni del 21/04/2004 rep. 67683/10462 trascritto a Lucca il 23.04.2004 ai nn. /77934563 di reg. particolare nel quale *** si riservava il diritto di abitazione sull'immobile; infatti con Sentenza n. 409/22 depositata il 1/03/2022, la Corte d'Appello di Firenze ha revocato la sentenza del Tribunale di Lucca n. 1094/2016, depositata il 18 maggio 2016, per simulazione assoluta della relativa alienazione in favore di ***. N.B. ad oggi tale sentenza non risulta ancora trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di un fabbricato di remota costruzione sicuramente antecedente al 1942.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia da conversione N. 795/1996, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di terrazza praticabile aperta e trasformazione di finestra in porta finestra, presentata il 20/07/1996 con il n. 795 di protocollo





7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

R.U. vigente e Piano Operativo adottato. vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 16/03/2004 e successiva delibera di C.C.n. 103 del 26/10/1921 di adozione del Piano Operativo Comunale., l'immobile ricade in zona Art.li 30, e 35 del R.U. - Art. 44, 45, 46, 55 e 64 del P.O.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedasi il C.D.U. allegato



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne relative all'utilizzo della porzione di un vano al piano primo dell'altra abitazione (Lotto 2°) a servizio di quella in oggetto, per accedere ad un bagno, con realizzazione di una paretina, apertura di due porte e chiusura della preesistente porta di accesso al bagno. (normativa di riferimento: Regolamento Urbanistico vigente e Piano Operativo adottato), oltre a modifiche prospettiche.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: eliminazione di una parete interna, chiusura di una porta di accesso al bagno e riapertura di porta preesistente, oltre alla presentazione d attestazione di conformità per le modifiche esterne

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

Costi di regolarizzazione:

- eliminazione di una paretina interna e chiusura di due porte ed apertura di quella preesistente si da ricostituire lo stato precedente. : €3.000,00
- presentazione di attestazione di conformità in sanatoria per modifiche esterne € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a oneri a carico del solo 1° lotto.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa disposizione degli spazi interni (normativa di riferimento: DOCFA)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Regolamento Urbanistico vigente e Piano Operativo adottato.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Conservatoria dei RR.II. di Lucca)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Conformità Impianti)



L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi
Questa situazione è riferita al lotto 1°
Impianti a norma all'epoca della loro realizzazione.



BENI IN LUCCA VIA DUE POGGI 16/A, FRAZIONE NAVE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a LUCCA Via due Poggi 16/a, frazione Nave, della superficie commerciale di **259,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



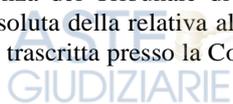
Fabbricato per abitazione disposto su tre piani fuori terra compreso il sottotetto tra loro collegati da scala interna, costituente la porzione ovest di un fabbricato di maggiori dimensioni, costituito da due unità abitative. E' formato al suo interno, al piano terra da ingresso, ripostiglio, vano scala e legnaia oltre a rimessa, al piano primo da cucina, disimpegno, sala, dispensa e servizio igienico oltre a locale ex fienile, al piano secondo da disimpegno e quattro camere oltre ampia terrazza, il tutto è corredato da corte a comune e da terreno in proprietà esclusiva di mq. 1.080 posto sul lato nord-ovest dell'abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, 1°, 2°, ha un'altezza interna di variabile da ml 2,95 a ml. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 120 particella 505 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 9 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Sarzanese n. 348, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta ancora erroneamente intestato a *** , atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Daniela Biserni del 21/04/2004 rep. 67683/10462 trascritto a Lucca il 23.04.2004 ai nn. /77934563 di reg. particolare nel quale *** si riservava il diritto di abitazione sull'immobile; infatti con Sentenza n. 409/22 depositata il 1/03/2022, la Corte d'Appello di Firenze ha revocato la sentenza del Tribunale di Lucca n. 1094/2016, depositata il 18 maggio 2016, per simulazione assoluta della relativa alienazione in favore di ***. N.B. ad oggi tale sentenza non risulta ancora trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca.

- foglio 120 particella 504 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato di 3^, superficie 990, reddito agrario 2,05 €, reddito dominicale 3,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Altri beni *** , salvo se altri.
- L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta ancora erroneamente intestato a *** , atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Daniela Biserni del 21/04/2004 rep. 67683/10462 trascritto a Lucca il 23.04.2004 ai nn. /77934563 di reg. particolare; infatti con Sentenza n. 409/22 depositata il 1/03/2022, la Corte d'Appello di Firenze ha revocato la sentenza del Tribunale di Lucca n. 1094/2016, depositata il 18 maggio 2016, per simulazione assoluta della relativa alienazione in favore di ***. N.B. ad oggi tale sentenza non risulta ancora trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca.
- foglio 120 particella 898 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato di 3^, superficie 90, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: nel complesso altri beni *** da tutti i lati, salvo se altri.



- L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta ancora erroneamente intestato a *** , atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Daniela Biserni del 21/04/2004 rep. 67683/10462 trascritto a Lucca il 23.04.2004 ai nn. /77934563 di reg. particolare; infatti con Sentenza n. 409/22 depositata il 1/03/2022, la Corte d'Appello di Firenze ha revocato la sentenza del Tribunale di Lucca n. 1094/2016, depositata il 18 maggio



2016, per simulazione assoluta della relativa alienazione in favore di ***. N.B. ad oggi tale sentenza non risulta ancora trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca.

L'intero edificio si sviluppa su tre piani fuori terra ed è stato realizzato nei primi anni del 900.



Particolare esterno del terrazzo



Veduta esterna



Veduta esterna con ponteggio presente da anni



particolare della porta di accesso



Veduta esterna



Particolare esterno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono La città di Lucca e il suo centro storico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La città di Lucca..

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

al di sotto della media

nella media

nella media

mediocre

scarso

scarso

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione, sicuramente antecedente al 1942, in parte oggetto di parziali lavori di ristrutturazione ancora non ultimati, infatti su alcuni lati del fabbricato sono presenti dei ponteggi. Nel suo complesso presenta struttura portante verticale realizzata in muratura ordinaria di mattoni e pietra in parte intonacata e tinteggiata, in cattive condizioni, struttura portante orizzontale in travi e travicelli di castagno con mezzane in cotto totalmente di originale impianto; la struttura portante del tetto è realizzata in travi e travicelli di castagno con mezzane in cotto, copertura in tegole marsigliesi, mentre manca l'intera copertura del fabbricato accessorio ad uso autorimessa, distrutto da eventi bellici. La pavimentazione è mancante nei locali ad uso legnaia, cantina ed autorimessa posti al piano terreno, è prevalentemente in graniglia, in minor misura in cotto e monocottura. Le porte interne sono parte in legno massello e parte in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno verniciato bianco con persiane in legno verniciate verdi, sono presenti l'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento solo parzialmente funzionante. Su parte del fabbricato e solo per alcuni vani è presente un impianto di condizionamento. Il fabbricato nel suo complesso ad eccezione dei locali posti al piano primo e secondo, relativi all'unità immobiliare individuata dal mappale 505 sub.1, necessitano di adeguati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come tutte le facciate; gli impianti potrebbero essere non a norma.



Particolare della cucina



Particolare del servizio igienico



ASTE
GIUDIZIARIE®

Particolare del servizio igienico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Particolare di una camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

Particolare del terrazzo



Terreno a corredo

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
locali per abitazione posti al piano terra, primo e secondo	234,00	x	100 %	=	234,00
rimessa priva di copertura	48,00	x	10 %	=	4,80
ex fienile posto al piano primo	12,00	x	10 %	=	1,20
terrazzo al piano secondo	30,00	x	30 %	=	9,00
terreno in proprietà esclusiva	1.080,00	x	1 %	=	10,80
Totale:	1.404,00				259,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

tecnico incaricato: Mario Petrocchi

Pagina 9 di 25



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/08/2023
Fonte di informazione: Idealista .it
Descrizione: Finale di corte da ristrutturare , al grezzo mancante di tutti gli impianti
Indirizzo: Nave Via dei Pellegrini
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 388,89 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/08/2023
Fonte di informazione: Barner Lucca
Descrizione: Appartamento trilocale che necessita di lavori di ristrutturazione
Indirizzo: Via del Secco n. 120 Nave
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo: 60.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/08/2023
Fonte di informazione: Fusca Immobiliare
Descrizione: Appartamento posto al piano 1° in contesto di corte , da ristrutturare
Indirizzo: Nave
Superfici principali e secondarie: 55
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/08/2023
Fonte di informazione: Fusca Immobiliare
Descrizione: Casa colonica da ristrutturare, in contesto di corte ma libera su tre lati con terreno a corredo di mq. 1200.
Indirizzo: S. Angelo in Campo
Superfici principali e secondarie: 132
Superfici accessorie:
Prezzo: 140.000,00 pari a 1.060,61 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (30/08/2023)
Valore minimo: 950,00





Valore massimo: 1.400,00

Note: Valori medi riferiti al 2° semestre 2022

SVILUPPO VALUTAZIONE:

mq. 259,80 ad € 500,00 = € 129.900,00

N.B.: nella zona non sono stati reperiti comparabili utili per la quantificazione del valore unitario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 259,80 x 500,00 = **129.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 129.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 129.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa, con parametro il mq. di superficie lorda dell'U.I., nello specifico ha utilizzato il 100% per i locali ubicati al piano terra, primo e secondo, il 10% per la rimessa ed il locale ex fienule posto a piano 1°, il 30% per la terrazza, il 1% per il terreno in proprietà esclusiva. Tale criterio si basa sulle seguenti fasi: rilevazione di valori di mercato, sia mediante verifica dei valori medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del territorio, sia mediante ricerche di mercato effettuate presso agenzie immobiliari operanti in zona e ricerca di comparabili mediante accesso alla Conservatoria dei RR.II.; successiva individuazione ed analisi delle variabili che influenzano il valore di mercato; infine comparazione dei beni presi a confronto con altri aventi analoghe caratteristiche con quelli oggetto di valutazione oggetto di recente compravendita o immessi sul mercato. Le caratteristiche da analizzare sono costituite da quelle intrinseche e da quelle estrinseche. Quelle intrinseche sono la posizione, lo stato di manutenzione, il livello delle finiture e degli impianti presenti, la classe energetica; quelle estrinseche sono la localizzazione, gli aspetti urbanistici dell'area, la destinazione d'uso, la presenza di servizi ed opere di urbanizzazione, ecc. Attraverso le tre fasi, (Analisi, Comparazione e Sintesi) si determina il più probabile valore di mercato del bene ossia quello che si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita. Tale valore sarà poi ridotto del 20% per le motivazioni riportate in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Comune di Lucca, agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio

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	259,80	0,00	129.900,00	129.900,00
				129.900,00 €	129.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 123.300,00**

**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: **€. 24.660,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 352/2011

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

appartamento a LUCCA Via due Poggi 16/b, frazione Nave, della superficie commerciale di **136,00** mq per la quota di:

- 2/6 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato per abitazione disposto su tre piani fuori terra compreso il sottotetto, tra loro collegati da scala interna costituente la porzione est di un fabbricato di maggior mole, formato da due unità abitative. E' costituito al suo interno, al piano terra da ingresso, ripostiglio e vano scala per accedere ai piani superiori; al piano primo da vano ex cucina, tinello, camera, disimpegno e servizio igienico; al piano secondo da cucina, sala, bagno e camera. E' corredato da corte comune e da terreno non in proprietà esclusiva della superficie di mq. 1.170 ubicato sul lato ovest del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.1°.2°, ha un'altezza interna di da ml. 2,95 a ml. 3,00 .Identificazione catastale:

- foglio 120 particella 505 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 7 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Sarzanese n. 346, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta ancora erroneamente intestato a *** , atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Daniela Biserni del 21/04/2004, rep. nn. 67683/10462 trascritto a Lucca il 23.04.2004 al n. 4563 di reg. particolare; infatti con Sentenza n. 409/22 depositata il 1/03/2022, la Corte d'Appello di Firenze ha revocato la sentenza del Tribunale di Lucca n. 1094/2016, depositata il 18 maggio 2016, per simulazione assoluta della relativa alienazione in favore di ***. N.B. ad oggi tale sentenza non risulta ancora trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca.

- foglio 120 particella 503 (catasto terreni), qualità/classe vigneto di 2^, superficie 1.170 mq., reddito agrario 5,14 €, reddito dominicale 6,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 13/09/1974
CoerENZE: altri beni *** dai 4 lati, salvo se altri.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta ancora erroneamente intestato a *** , atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Daniela Biserni del 21/04/2004, rep. nn. 67683/10462 trascritto a Lucca il 23.04.2004 al n. 4563 di reg. particolare; infatti con Sentenza n. 409/22 depositata il 1/03/2022, la Corte d'Appello di Firenze ha revocato la sentenza del Tribunale di Lucca n. 1094/2016, depositata il 18 maggio 2016, per simulazione assoluta della relativa alienazione in favore di ***. N.B. ad oggi tale sentenza non risulta ancora trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nei primi anni del 1900.

B

terreno agricolo a LUCCA, frazione Nave, lungo la via Sarzanese in argine al fiume Serchio, della



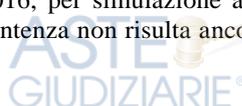
superficie commerciale di **16,50** mq per la quota di:

- 2/12 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 10/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 120 particella 502 (catasto terreni), qualità/classe prato di 3[^], superficie 480 mq., reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta ancora erroneamente intestato a *** , atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Daniela Biserni del 21/04/2004, rep. 67683/10462 trascritto a Lucca il 23.04.2004 al n. 4563 di reg. particolare; infatti con Sentenza n. 409/22 depositata il 1/03/2022, la Corte d'Appello di Firenze ha revocato la sentenza del Tribunale di Lucca n. 1094/2016, depositata il 18 maggio 2016, per simulazione assoluta della relativa alienazione in favore di ***. N.B. ad oggi tale sentenza non risulta ancora trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	616,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.298,54
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.000,00



Data della valutazione:

31/08/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo porzione dell'unità abitativa risulta occupata dal Sig. *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo anni 1, stipulato il 24/08/2021, con scadenza il 31/07/2022, registrato il 24/08/2021 a Lucca ai nn. Serie 3T n. 3482 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento), con l'importo dichiarato di € 4.560 annui con rate mensili di € 380,00.

Nel contratto di affitto risulta erroneamente indicato il sub. 2, in realtà dalla verifica presso l'abitazione risulta che i beni concessi in affitto sono porzione del Sub. 1 e precisamente tutta quella parte ubicata al piano secondo, a cui si accede dal piano terra e primo mediante scala interna e costituita da ingresso/soggiorno, camera, cucina e servizio igienico, come anche verificabile dal contratto di affitto in cui tra i locatori appare anche il Sig. *** , quale usufruttuario parziale dell'immobile di cui quella in affitto è porzione.

Quindi una porzione dell'unità abitativa è oggetto di affitto, mentre la parte ubicata al piano terra e primo è libera anche se gravata dal passo per accedere alla porzione affittata.





4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/09/2011 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 2961 di repertorio, trascritta il 17/10/2011 a Lucca ai nn. 10499, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento di immobili del Tribunale di Lucca.

La formalità è riferita solamente a Gravante su tutti i beni descritti ai lotti 1 e 2.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A seguito di citazione presentata al Tribunale di Lucca in data 16.02.2005 rep. 123, veniva richiesta l'inefficacia dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Daniela

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta ancora erroneamente intestato a *** , atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Daniela Biserni del 21/04/2004 rep. 67683/10462 trascritto a Lucca il 23.04.2004 ai nn. /77934563 di reg. particolare nel quale *** si riservava il diritto di abitazione sull'immobile; infatti con Sentenza n. 409/22 depositata il 1/03/2022, la Corte d'Appello di Firenze ha revocato la sentenza del Tribunale di Lucca n. 1094/2016, depositata il 18 maggio 2016, per simulazione assoluta della relativa alienazione in favore di ***. N.B. ad oggi tale sentenza non risulta ancora trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca.



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 2/6 della nuda proprietà e di 4/6 della piena proprietà. *** per la quota di 2/6 di usufrutto.





6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di un fabbricato di remota costruzione sicuramente antecedente al 1942.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

R.U. vigente e P.O. adottato. vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 16/03/2004 e successiva delibera di C.C.n. 103 del 26/10/1921 di adozione del Piano Operativo Comunale., l'immobile ricade in zona Art.li 30, e 35 del R.U. - Art. 44, 45, 46, 55 e 64 del P.O.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedasi il C.D.U, allegato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne relative all'utilizzo della porzione di un vano al piano primo dell'altra abitazione a servizio di quella in oggetto, per accedere ad un bagno, con realizzazione di una paretina, apertura di due porte e chiusura della preesistente porta di accesso al bagno con oneri a totale carico del lotto 1°. Sanatoria del piano 2° con presentazione di attestazione di conformità in sanatoria per le modifiche apportate con realizzazione di una unità immobiliare separata ed oggetto di affitto, costituita da ingresso-tinello, camera, cucina e bagno. (normativa di riferimento: Regolamento Urbanistico vigente e Piano Operativo adottato)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Eliminazione di una parete interna, chiusura di una porta di accesso al bano e riapertura di porta preesistente.

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

Costi di regolarizzazione:

- eliminazione di una paretina interna e chiusura di due porte ed apertura di quella preesistente si da ricostituire lo stato precedente., con oneri totali a carico del lotto 1°.
- Sanatoria del piano 2° con presentazione di attestazione di conformità in sanatoria.: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a oneri a carico del solo 1° lotto.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni. (normativa di riferimento: DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di nuova planimetria con il metodo DOCFA: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

Al C.F. l'abitazione risulta intestata a Bianchi Pedro per la quota di 334/1000 anziché di 2/6 di



usufrutto come dichiarato nell'atto di provenienza che si allega.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Regolamento Urbanistico vigente e Piano Operativo adottato.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: Conservatoria dei RR.II. di Lucca)
L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: Conformità Impianti)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi
Questa situazione è riferita solamente a lotto 1° e 2°.
Impianti a norma all'epoca della loro realizzazione.

BENI IN LUCCA VIA DUE POGGI 16/B, FRAZIONE NAVE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LUCCA Via due Poggi 16/b, frazione Nave, della superficie commerciale di **136,00** mq per la quota di:

- 2/6 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato per abitazione disposto su tre piani fuori terra compreso il sottotetto, tra loro collegati da scala interna costituente la porzione est di un fabbricato di maggior mole, formato da due unità abitative. E' costituito al suo interno, al piano terra da ingresso, ripostiglio e vano scala per accedere ai piani superiori; al piano primo da vano ex cucina, tinello, camera, disimpegno e servizio igienico; al piano secondo da cucina, sala, bagno e camera. E' corredato da corte comune e da terreno non in proprietà esclusiva della superficie di mq. 1.170 ubicato sul lato ovest del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.1°.2°, ha un'altezza interna di da ml. 2,95 a ml. 3,00 .Identificazione catastale:

- foglio 120 particella 505 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 7 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Sarzanese n. 346, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta ancora erroneamente intestato a *** , atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Daniela Biserni del 21/04/2004, rep. n. 67683/10462 trascritto a Lucca il 23.04.2004 al n. 4563 di reg. particolare; infatti con Sentenza n. 409/22 depositata il 1/03/2022, la Corte d'Appello di Firenze ha revocato la sentenza del Tribunale di Lucca n. 1094/2016, depositata il 18 maggio 2016, per simulazione assoluta della relativa alienazione in favore di ***. N.B. ad oggi tale sentenza non risulta ancora trascritta presso la Conservatoria dei

- foglio 120 particella 503 (catasto terreni), qualità/classe vigneto di 2[^], superficie 1.170 mq., reddito agrario 5,14 €, reddito dominicale 6,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 13/09/1974

Coerenze: altri beni *** dai 4 lati, salvo se altri.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta ancora erroneamente intestato a *** , atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Daniela Biserni del 21/04/2004, rep. nn. 67683/10462 trascritto a Lucca il 23.04.2004 al n. 4563 di reg. particolare; infatti con Sentenza n. 409/22 depositata il 1/03/2022, la Corte d'Appello di Firenze ha revocato la sentenza del Tribunale di Lucca n. 1094/2016, depositata il 18 maggio 2016, per simulazione assoluta della relativa alienazione in favore di ***. N.B. ad oggi tale sentenza non risulta ancora trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nei primi anni del 1900.



Particolare del prospetto lato ovest



Particolare del prospetto lato ovest





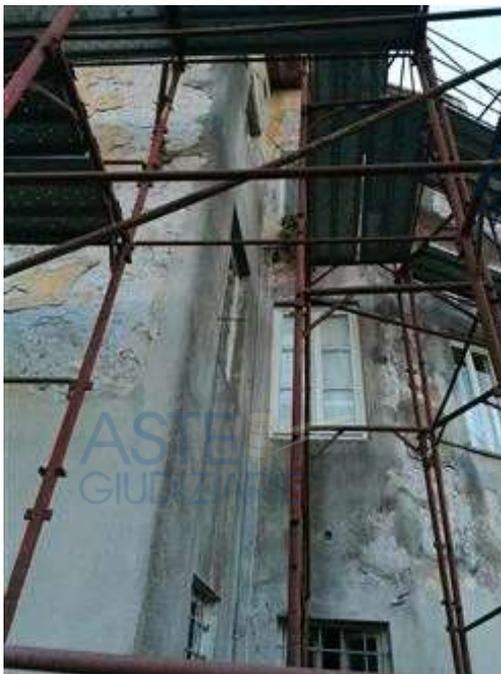
Particolare di un portone di accesso



Particolare del prospetto nord



Particolare di un portone di accesso



Particolare di un prospetto con presenza del vecchio ponteggio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono la città di Lucca ed il suo centro storico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La città di Lucca.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione, sicuramente antecedente al 1942, in parte oggetto di parziali lavori di ristrutturazione ancora non ultimati, infatti su alcuni lati del fabbricato sono presenti dei ponteggi. Nel suo complesso presenta struttura portante verticale realizzata in muratura ordinaria di mattoni e pietra in parte intonacata e tinteggiata, in cattive condizioni, struttura portante orizzontale in travi e travicelli di castagno con mezzane in cotto totalmente di originale impianto; la struttura portante del tetto è realizzata in travi e travicelli di castagno con mezzane in cotto, copertura in tegole marsigliesi. La pavimentazione è prevalentemente in graniglia, in minor misura in cotto e monocoltura. Le porte interne sono parte in legno massello e parte in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno verniciato bianco con persiane in legno verniciato verde, sono presenti

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento solo parzialmente funzionante. Il fabbricato nel suo complesso necessita di adeguati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come tutte le facciate; gli impianti potrebbero essere non a norma.



Particolare interno



Particolare interno



Particolare interno



Particolare interno



Particolare del servizio igienico

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
Locali per abitazione posti al	136,00	x	100 %	=	136,00

tecnico incaricato: Mario Petrocchi

Pagina 20 di 25



piano terra, primo e secondo



Totale:	136,00	136,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2023

Fonte di informazione: Idealista .it

Descrizione: Finale di corte da ristrutturare, al grezzo mancante di tutti gli impianti

Indirizzo: Nave Via dei Pellegrini

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 388,89 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2023

Fonte di informazione: Barner Lucca

Descrizione: Appartamento trilocale che necessita di lavori di ristrutturazione

Indirizzo: Via del Secco n. 120 Nave

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2023

Fonte di informazione: Fusca Immobiliare

Descrizione: Appartamento posto al piano 1° in contesto di corte , da ristrutturare

Indirizzo: Nave

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2023

Fonte di informazione: Fusca Immobiliare



Descrizione: Casa colonica da ristrutturare, in contesto di corte ma libera su tre lati con terreno a corredo di mq. 1200.

Indirizzo: S. Angelo in Campo

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.060,61 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (30/08/2023)

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: Valori medi riferiti al 2° semestre 2022



SVILUPPO VALUTAZIONE:

mq. 136 ad € 500,00 a mq. = € 68.000,00

N.B.: nella zona non sono stati reperiti comparabili utili per la quantificazione del valore unitario.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	136,00	x	500,00	=	68.000,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 68.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 60.445,20
---	---------------------



BENI IN LUCCA VIA DUE POGGI 16/B, FRAZIONE NAVE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B



terreno agricolo a LUCCA, frazione Nave, lungo la via Sarzanese in argine al fiume Serchio, della superficie commerciale di **16,50** mq per la quota di:

- 2/12 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 10/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 120 particella 502 (catasto terreni), qualità/classe prato di 3[^], superficie 480 mq., reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta ancora erroneamente intestato a *** , atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Daniela Biserni del 21/04/2004, rep. 67683/10462 trascritto a Lucca il 23.04.2004 al n. 4563 di reg. particolare; infatti con Sentenza n. 409/22 depositata il 1/03/2022, la Corte d'Appello di Firenze ha revocato la sentenza del Tribunale di Lucca n. 1094/2016, depositata il 18 maggio 2016, per simulazione assoluta della relativa alienazione in favore di ***. N.B. ad oggi tale sentenza non risulta ancora trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono la città di Lucca ed il suo centro storico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La città di Lucca..

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

scarso

stato di manutenzione generale:

molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un terreno di fatto inutilizzabile ai fini agricoli.



Vista del terreno a corredo del fabbricato



Vista del terreno a corredo del fabbricato



Vista del terreno a corredo del fabbricato

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
Terreno in proprietà per 10/12	480,00	x	100 %	=	480,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

e nuda proprietà per 2/12.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale:	480,00	480,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

mq. 480 ad € 1,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 480,00 x 1,00 = 480,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 480,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 453,34**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa, con parametro il mq. di superficie lorda dell'U.I., nello specifico ha utilizzato il 100% per i locali ubicati al piano terra, primo e secondo, l'1% per il terreno in proprietà esclusiva per il corpo A) e di € 1,00 a mq. per il corpo B). Tale criterio si basa sulle seguenti fasi: rilevazione di valori di mercato, sia mediante verifica dei valori medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del territorio, sia mediante ricerche di mercato effettuate presso agenzie immobiliari operanti in zona e ricerca di comparabili mediante accesso alla Conservatoria dei RR.II.; successiva individuazione ed analisi delle variabili che influenzano il valore di mercato; infine comparazione dei beni presi a confronto con altri aventi analoghe caratteristiche con quelli oggetto di valutazione oggetto di recente compravendita o immessi sul mercato. Le caratteristiche da analizzare sono costituite da quelle intrinseche e da quelle estrinseche. Quelle intrinseche sono la posizione, lo stato di manutenzione, il livello delle finiture e degli impianti presenti, la classe energetica; quelle estrinseche sono la localizzazione, gli aspetti urbanistici dell'area, la destinazione d'uso, la presenza di servizi ed opere di urbanizzazione, ecc. Attraverso le tre fasi, (Analisi, Comparazione e Sintesi) si determina il più probabile valore di mercato del bene ossia quello che si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita. Tale valore sarà poi ridotto del 20% per le motivazioni riportate in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Comune di Lucca, agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Comparabili desunti dalla Conservatoria dei RR.II. di Lucca

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	136,00	0,00	68.000,00	60.445,20
B	terreno agricolo	480,00	0,00	480,00	453,34
				68.480,00 €	60.898,54 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Precisa che l'unità abitativa con terreno a corredo di cui al lotto 2°, corpo A) è per la quota di 2/6 (ma catastalmente per la quota di 334/1000) gravata dai diritti di usufrutto a favore di ***, nato a *** il ***, mentre il corpo B) è gravato dai diritti di 1/6 di usufrutto sempre a favore di ***, nato a *** il ***: in relazione a ciò ritiene possibile una divisibilità delle quote attribuendo al Sig. *** la piena proprietà dei terreni rappresentati nel Foglio 120 dai Mappali 502 e 503 e al Sig. *** la quota di piena proprietà dell'abitazione individuata nel Foglio 120 dal mappale 505 sub. 1.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.298,54**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 298,54**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.000,00**

data 31/08/2023

il tecnico incaricato
Mario Petrocchi