



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
105/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/02/2024

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET
ASTE
GIUDIZIARIE.it

TECNICO INCARICATO:

David Bertacco

CF: BRTDVD74C04E715N
con studio in CAPANNORI (LU) via Romana 157
telefono: 0583935959
email: david.bertacco@ingpec.eu
PEC: david.bertacco@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: David Bertacco
Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PORCARI Via Diaccio 116/D, della superficie commerciale di **77,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare ad uso civile abitazione a Porcari in via Diaccio 116/D, della superficie commerciale di **77,552** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'esecutato. L'appartamento di tipo economico fa parte di un complesso immobiliare condominiale ad uso residenziale denominato "Residence Burghetto" composto da dieci unità abitative, in un unico corpo di fabbrica, costituite da tre unità immobiliari terra-tetto, tre appartamenti a piano terra e quattro appartamenti al piano primo, realizzato dalla società .

L'unità immobiliare risulta essere quella denominata "Appartamento H" posta ai piani primo e secondo composta da:

- al piano primo da soggiorno, cucinotto, disimpegno, bagno, camera matrimoniale e balcone sui lati nord e sud

- al piano secondo da tre vani ad uso soffitta

A corredo dell'unità immobiliare in uso esclusivo, ad uso parcheggio, vi è una resede posta all'esterno lato ovest della strada di accesso nonchè un piccolo locale motori ubicato sotto la scala di accesso esterna, quest'ultimo in proprietà esclusiva.

All'immobile si accede mediante scala esterna a comune con le unità immobiliari adiacenti e porzione di terrazzo lato sud a comune con l'appartamento a confine posto lato est.

Al momento del sopralluogo il piano sottotetto con destinazione soffitta risultava essere utilizzato in parte a studio nella prima porzione in prossimità del vano scala, in parte a camera matrimoniale (nella porzione lato nord) e in parte a ripostiglio, sempre al piano sottotetto era presente un piccolo locale adibito a bagno/wc parzialmente rialzato di circa 9 cm rispetto al restante piano secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno D, scala Esterna ad uso comune , ha un'altezza interna di Variabile come descritta nell'elaborato .Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1301 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 384,63 Euro, indirizzo catastale: Vai Diaccio , piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Confina a piano primo ad est con il mapp. 1301, sub. 8, ad ovest con il mapp. 1301, sub. 2, a sud con il mapp. 1301, sub. 15, a piano secondo con i precedenti ad esclusione del sub. 15 ed inoltre ad est con il mapp. 1301, sub. 9, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa Tre piani, Tre piani fuori terra, Nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

A.I posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1302 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 27 mq, indirizzo catastale: Via Diaccio , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Bene in diritto d'uso per atto di compravendita Notaio De santis Francesca 18/10/2007 RP 12621

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,32 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,10 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.775,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.661,80
Data della valutazione:	13/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 30/08/2023, con scadenza il 31/07/2026, registrato il 30/08/2023 a Lucca ai nn. 003197 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6000,00 annui

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** attiva, stipulata il 24/10/2007 a firma di De Santis Francesca ai nn. 6179/4376 di repertorio, iscritta il 30/10/2007 a Lucca ai nn. RG/RP 22958/5326, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 160'000,00.

Importo capitale: 80'000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/10/2012 a firma di Notaio Bafunno Vincenzo ai nn. 14411/1964 di repertorio, iscritta il 02/11/2012 a Lucca ai nn. RG/RP 14411/1964, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 120000.

Importo capitale: 80000.

Durata ipoteca: 30

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento, trascritta il 09/06/2023 a Lucca ai nn. RG/RP 10016/7417, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento.

La formalità è riferita solamente a beni su Porcari Foglio n. 10 particella 1301 sub. 7

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 4.008,20
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.555,89
Millesimi condominiali:	112

Ulteriori avvertenze:

L'immobile ha in diritto di uso esclusivo la particella identificata al Catasto del Comune di Porcari al Fg. 10 mappale 1302 - Ente Urbano di 27mq esente da redditi intestata a .. Il regolamento di Condominio risulta allegato all'atto di compravendita ai rogiti Notaio Gaddi di Lucca del 12/09/2007 al n. RP11264 del 2007.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In data 21/02/2008 è stata registrata Trascrizione con R.P. 1971 - formalità a riferimento R.P. 12621 del 18/10/2007 - nota rettifica della trascrizione per mero errore materiale in cui era indicato che l'acquirente acquistava la proprietà del mappale 1302 anzichè l'uso esclusivo. In tale atto si precisa inoltre che l'unità compravenduta è corredata esternamente:

- da piccola resede in uso esclusivo posta all'esterno lato ovest della strada di accesso ,
- da piccolo locale per contatori, in proprietà esclusiva, ubicato sotto la scala di accesso,
- da diritto di passo, carrabile e pedonale sulla striscia di terreno posta in fregio, sul lato sud, che rimane di proprietà della società venditrice

oltre ai diritti di comunanza sulle parti comuni del complesso immobiliare rappresentati come segue:

- quanto ai contatori ed ai vani tecnici al Catasto terreni Fg. 10 mappale 1301 sub 14 e 16, beni



comuni non censibili, esenti da reddito

- quanto alla strada privata rimanente di proprietà della società venditrice e sulla quale la parte acquirente ha diritto di passo al catasto fabbricati Fg 10 mapp. 1303 esente da reddito,
- quanto alle scale di accesso, alla resede per l'accesso ai quadri elettrici del condominio e alla porzione del balcone a sud, al catasto fabbricati Fg. 10 mapp. 11,13 e 15 beni comuni non censibili.

In detto atto si indica inoltre che le spese per la manutenzione del cancello di accesso sono a carico dell'immobile per la quota di 1/18.

In

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 11/02/2024), con atto stipulato il 08/10/2007 a firma di Notaio DE SANTIS FRANCESCA ai nn. 6140/4340 di repertorio, trascritto il 18/10/2007 a Lucca ai nn. RG22262/RP12621.

A margine risultano: atto tra vivi NN. 3821/1971 del 21/02/2008 derivante da compravendita del 08/10/2007 Notaio De Santis Francesca, repertorio 6140/4340, in rettifica alla formalità trascritta a Lucca il 18/10/2007 ai NN. 22262/12621 atto tra vivi compravendita.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 17/27, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2003 fino al 08/10/2007), con atto stipulato il 11/11/2003 a firma di Notaio Gaddi Vittorio ai nn. 55664 di repertorio, trascritto il 17/11/2003 a Lucca ai nn. RG/RP - 20167/13485.

Nell'atto di compravendita viene compravenduta la particella in Porcari CT foglio 10 mappale 1197 per i diritti di 17/27. La particella 1197 ai fini della cronistoria catastale deriva dal mappale 88 Fg. 10.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/18, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2003 fino al 08/10/2007), con atto stipulato il 11/11/2003 a firma di Notaio Gaddi Vittorio ai nn. 55664 di repertorio, trascritto il 17/11/2003 a Lucca ai nn. RG/RP - 20165/13483.

Nell'atto di compravendita viene compravenduta la particella: a) in Porcari CT foglio 10 mappale 1204 per i diritti di 6/18. Ai fini della cronistoria catastale il mappale 1204 è originato dalla particella 86/E fg 10 e b) in Porcari CT foglio 10 mappale 1205 per i diritti di 6/18. Ai fini della cronistoria catastale il mappale 1205 è originato dalla particella 86/F fg 10

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2003 fino al 08/10/2007), con atto stipulato il 11/11/2003 a firma di Notaio Gaddi Vittorio ai nn. 55664 di repertorio, trascritto il 17/11/2003 a Lucca ai nn. RG/RP - 20166/13484.

Nell'atto di compravendita viene compravenduta la particella in Porcari CT foglio 10 mappale 1203. Ai fini della cronistoria catastale il mappale 1203 è originato dalla particella 84/D fg 10

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 10/02/2004 fino al 08/10/2007), con atto stipulato il 10/02/2004 a firma di Notaio Gaddi Vittorio ai nn. 56074/11891 di repertorio, trascritto il 17/02/2004 a Lucca ai nn. RG/RP - 2719/1606.

Nell'atto di compravendita viene compravenduto per l'intero il bene identificato al C.T. foglio 10 mapp. 85.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 10/27, in forza di atto di compravendita (dal 10/02/2004 fino al 08/10/2007), con atto stipulato il 10/02/2004 a firma di Notaio Gaddi Vittorio ai nn. 56074/11891 di repertorio, trascritto il 17/02/2004 a Lucca ai nn. RG/RP - 2718/1605.

Nell'atto di compravendita viene compravenduta la particella in Porcari CT foglio 10 mappale 1197 per i diritti di 10/27. Ai fini della cronistoria catastale il mappale 1197 è originato dalla particella 88 fg 10.



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 12/18, in forza di atto di compravendita (dal 10/02/2004 fino al 08/10/2007), con atto stipulato il 10/02/2004 a firma di Notaio Gaddi Vittorio ai nn. 55664 di repertorio, trascritto il 17/11/2003 a Lucca ai nn. RG/RP - 2718/1605.

Nell'atto di compravendita viene compravenduta la particella: a) in Porcari CT foglio 10 mappale 1204 per i diritti di 12/18. Ai fini della cronistoria catastale il mappale 1204 è originato dalla particella 86/E fg 10 e b) in Porcari CT foglio 10 mappale 1205 per i diritti di 12/18. Ai fini della cronistoria catastale il mappale 1205 è originato dalla particella 86/F fg 10

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **112/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO COMMERCIALE E RESIDENZIALE, presentata il 31/12/2003 con il n. prot. 19837 di protocollo, rilasciata il 08/09/2004 con il n. 112 di protocollo

Concessione Edilizia N. **23/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. 112/2004, presentata il 15/11/2004 con il n. 017912 di protocollo, rilasciata il 01/03/2005

D.I.A. N. **279/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. n. 112 del 8.9.2004 e alle succ. varianti, presentata il 13/07/2007 con il n. 11293 di protocollo, agibilità del 13/07/2007

D.I.A. N. **349/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. 112/04 e successiva variante, presentata il 25/08/2006 con il n. 13849 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a variazione tracciato sottoservizi nelle strade di urbanizzazione.

D.I.A. N. **372/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DIA per variante alla C.E. 112/04, presentata il 15/09/2005 con il n. 14601 di protocollo.

D.I.A. in Variante alla C.E. n. 112 del 08/09/2004 per modifiche interne, prospettiche e aumento di volume a fabbricato ad uso residenziale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'esperto precisa che per gli immobili oggetto di procedura non sono stati effettuati i seguenti specifici accertamenti: indagini geologiche e geotecniche; indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto; indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni d'inquinamento, interrimento rifiuti e/o di sostanze tossiche o nocive o comunque ogni condizione che possa determinare contaminazione del suolo sul quale sorgono i fabbricati e sulle resedi; indagini mirate all'accertamento della presenza di residui bellici; verifiche sui requisiti acustici passivi dell'edificio (D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e s.m.i. e norme UNI in materia); verifiche in materia di risparmio energetico del fabbricato; verifiche relative al rispetto delle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica del fabbricato e alle capacità portanti delle parti strutturali e alle prestazioni previste dalle normative per le zone sismiche, non sono state eseguite misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e le distanze dai confini e dalle costruzioni esistenti, non sono state effettuate verifiche specifiche in merito al rispetto dei requisiti circa l'emissione dei fumi in atmosfera.



INOLTRE: per il caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato); pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

(normativa di riferimento: L.R. 65/2014)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di SCIA in Sanatoria per difformità : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non valutabili in quanto necessita di analisi

Questa situazione è riferita solamente a Piano sottotetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria del piano sottotetto risulta difforme dallo stato dei luoghi per una diversa dimensione del vuoto del vano scala, corrispondente al vuoto identificato al piano primo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuovo DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione DOCFA - spesa già individuata: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non valutabili in quanto necessita di analisi

Questa situazione è riferita solamente a planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PORCARI VIA DIACCIO 116/D

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORCARI Via Diaccio 116/D, della superficie commerciale di **77,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare ad uso civile abitazione a Porcari in via Diaccio 116/D, della superficie commerciale di **77,552** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'esecutato. L'appartamento di tipo economico fa parte di un complesso immobiliare condominiale ad uso residenziale denominato "Residence Burghetto" composto da dieci unità abitative, in un unico corpo di fabbrica, costituite da tre unità immobiliari terra-tetto, tre appartamenti a piano terra e quattro appartamenti al piano primo, realizzato dalla società



L'unità immobiliare risulta essere quella denominata "Appartamento H" posta ai piani primo e secondo composta da:

- al piano primo da soggiorno, cucinotto, disimpegno, bagno, camera matrimoniale e balcone sui lati nord e sud

- al piano secondo da tre vani ad uso soffitta

A corredo dell'unità immobiliare in uso esclusivo, ad uso parcheggio, vi è una resede posta all'esterno lato ovest della strada di accesso nonché un piccolo locale motori ubicato sotto la scala di accesso esterna, quest'ultimo in proprietà esclusiva.

All'immobile si accede mediante scala esterna a comune con le unità immobiliari adiacenti e porzione di terrazzo lato sud a comune con l'appartamento a confine posto lato est.

Al momento del sopralluogo il piano sottotetto con destinazione soffitta risultava essere utilizzato in parte a studio nella prima porzione in prossimità del vano scala, in parte a camera matrimoniale (nella porzione lato nord) e in parte a ripostiglio, sempre al piano sottotetto era presente un piccolo locale adibito a bagno/wc parzialmente rialzato di circa 9 cm rispetto al restante piano secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno D, scala Esterna ad uso comune, ha un'altezza interna di Variabile come descritta nell'elaborato. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1301 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 384,63 Euro, indirizzo catastale: Vai Diaccio, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Confina a piano primo ad est con il mapp. 1301, sub. 8, ad ovest con il mapp. 1301, sub. 2, a sud con il mapp. 1301, sub. 15, a piano secondo con i precedenti ad esclusione del sub. 15 ed inoltre ad est con il mapp. 1301, sub. 9, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa Tre piani, Tre piani fuori terra, Nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





SERVIZI

campo da tennis
stadio
scuola media inferiore
negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante Circa cinquecento metri
ferrovia distante Di poco superiore al chilometro
autostrada distante Circa cinque chilometri

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al momento del sopralluogo la consistenza del bene è quella di seguito riportata. L'immobile si sviluppa su due piani precisamente a piano primo e secondo del fabbricato ad uso abitativo complessivo. Si compone a piano primo di soggiorno, cucinotto, disimpegno, bagno, camera matrimoniale e balcone sui lati nord e sud, su quest'ultimo si trova l'accesso all'unità abitativa, a piano secondo da vani ad uso soffitta. Al momento del sopralluogo tali vani sono utilizzati come ufficio, bagno, camera matrimoniale e ripostiglio. La scala interna è realizzata con struttura in acciaio e gradini in legno. L'abitazione nel complesso si presenta in buone condizioni di uso e manutenzione, non si sono riscontrati durante il sopralluogo segni di infiltrazioni o di umidità. Sono presenti i seguenti impianti: impianto elettrico in traccia sfilabile, impianto idraulico con allaccio ad acquedotto e fognatura pubblica, impianto di riscaldamento autonomo con generatore di calore caldaia a gas esterna posta sul balcone lato Nord, impianto di sicurezza, è assente l'impianto di climatizzazione estiva. Non può essere garantita la loro conformità e la loro funzionalità in quanto gli impianti non sono stati provati. Non è stato fornito dall' esecutato l'attestato di prestazione energetica "APE" e nessun certificato di conformità degli impianti, è stato reperito il libretto della caldaia.

L'appartamento è corredato esternamente da piccola resede in uso esclusivo posta all'esterno che insiste sul mappale 1302 come sopra già descritto, da piccolo locale per contatori di proprietà esclusiva ubicato sotto la scala esterna di accesso, nonché dai relativi diritti di comproprietà su tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1117 e seguenti del codice civile. In particolare sulla strada privata rimanente di proprietà della società che ha realizzato



il complesso immobiliare sulla quale vi è il diritto di passo carrabile e pedonale, identificata al mappale 1303, sulle scale di accesso, identificate al mapp. 1301, sub.11, sui contatori e vani tecnici identificati al mapp. 1301, sub. 14 e 16, sulla porzione di balcone a sud dell'immobile identificata al mapp. 1301, sub. 15, sulle tubazioni generali del gas, dell'acquedotto, della fognatura, sui muri contigui con gli altri immobili posizionati in aderenza, sulla copertura (accesso garantito dall'esterno), sulle facciate e sulle fondazioni.

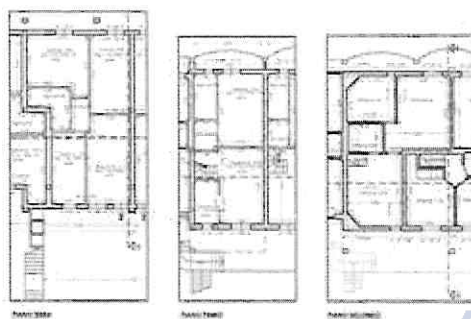
L'abitazione a piano primo ha una superficie esterna lorda complessiva di circa 64,12 mq compresi i terrazzi, con un'altezza rilevata di 2,70 m, mentre a piano secondo la superficie complessiva è di circa 58,08 mq con un'altezza variabile. Si precisa che l'altezza del colmo al secondo piano, è variabile e diversa per ogni vano di cui il piano è composto. A piano terra il locale elettrico di proprietà dell'esecutato presenta una superficie esterna lorda di 0,73 mq. Per la distribuzione degli spazi interni, della destinazione d'uso dei vari ambienti, per le altezze e le misure si rimanda agli elaborati di sopralluogo e agli elaborati grafici relativi all'ultima variante di fine lavori presentata in data 12/07/2007, allegati al presente elaborato peritale.

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
Abitazione Piano Primo	51,20	x	100 %	=	51,20
Balcone lato Nord	5,20	x	30 %	=	1,56
Balcone lato Sud	7,62	x	30 %	=	2,29
Abitazione piano secondo h > 1.5 m	40,98	x	50 %	=	20,49
Abitazione piano secondo h < 1.5 m	17,10	x	10 %	=	1,71
Locale contatori piano terra	0,73	x	10 %	=	0,07
Totale:	122,83				77,32



ACCESSORI:

posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1302 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 27 mq, indirizzo



catastale: Via Diaccio , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Bene in diritto d'uso per atto di compravendita Notaio De santis Francesca 18/10/2007 RP
12621

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Diritto D'uso su posto auto	27,00	x	30 %	=	8,10
Totale:	27,00				8,10

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: 06/02/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Porcari

Descrizione: Appartamento sviluppato su due piani in un complesso immobiliare, avente tre camere da letto due bagni, cucina, due posti auto.

Indirizzo: Via Toschino, Porcari

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.555,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/02/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Porcari

Descrizione: Appartamento sviluppato su due piani in un complesso immobiliare, avente 2 camere da letto, 2 locali ad uso non specificato, 2 bagni, cucina, 4 posti auto 2 in box privato e 2 in parcheggio comune.

Indirizzo: Via della Chiesa, Porcari

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 2.117,65 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/02/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Porcari

Descrizione: Appartamento sviluppato su un piano, avente tre camere da letto, un locale ad uso non specificato, un bagno, cucina, due posti auto in parcheggio comune.

Indirizzo: Porcari

Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo: 120.000,00 pari a 1.846,15 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/02/2024
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Porcari

Descrizione: Appartamento sviluppato su due piani, costituito da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, un bagno, soffitta, terrazza e posto auto interno.

Indirizzo: Porcari

Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 155.000,00 pari a 1.722,22 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del valore per unità di superficie del fabbricato si è tenuto conto dei valori forniti dall'OMI, delle condizioni di manutenzione dell'immobile, della qualità degli impianti e dei prezzi delle proposte di vendita di immobili simili in zone limitrofe. Il metodo scelto per la determinazione del valore di mercato è pertanto quello del "confronto di mercato".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,32	x	1.250,00	=	96.650,00
Valore superficie accessori:	8,10	x	1.250,00	=	10.125,00
					<u>106.775,00</u>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 106.775,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 106.775,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per l'individuazione del valore per unità di superficie del fabbricato si è tenuto conto dei valori forniti dall'OMI, delle condizioni di manutenzione dell'immobile, della qualità degli impianti e dei prezzi delle proposte di vendita di immobili simili in zone limitrofe. Il metodo scelto per la determinazione del valore di mercato è pertanto quello del "confronto di mercato".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Porcari, osservatori del mercato immobiliare OMI - Porcari zona D1 - abitazioni di tipo economico

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	77,32	8,10	106.775,00	106.775,00
				106.775,00 €	106.775,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 102.775,00

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: €. 20.555,00

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 1.555,89

Riduzione per arrotondamento: €. 2,31

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 80.661,80

data 13/02/2024

il tecnico incaricato
David Bertacco

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

