



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 223/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera OLIVA

CUSTODE:

Avv. Guido Lazzarini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/02/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Giorgio Masi**

CF:MSAGRG53P17B648D

con studio in CAPANNORI (LU) Via Pesciatina n. 42

telefono: 0583490700

email: masigiorgio1@gmail.com

PEC: giorgio.masi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 223/2021

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

**A** villa singola a LUCCA Via di Aquilea 2450, frazione Aquilea, della superficie commerciale di **196,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato per civile abitazione avente la tipologia di "villetta singola", elevato ad un solo piano oltre soffitta semipraticabile sottotetto. E' costituito al piano terreno-rialzato da un porticato sul quale si apre l'ingresso dell'abitazione, da disimpegno, cucina abitabile, due camere, una cameretta, sala e bagno oltre che da soffitta sottotetto e da un locale termico posto in aderenza sul lato nord. E' corredato da una cantina al piano interrato posta poco distante dal fabbricato per abitazione e da terreno per resede e giardino sui quattro lati sul quale insiste, sul lato sud, una tettoia con struttura in legno. Vi si accede dalla via comunale di Aquilea transitando su strada privata che, con andamento ovest-est, attraversa terreni di proprietà di terzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno - rialzato, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 74 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 10, consistenza 7 vani, rendita 668,81 Euro, indirizzo catastale: Via di Aquilea, piano: Seminterrato primo - terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 22 maggio 1984 n. 1280/1984 e successivo accertamento con Progetto finalizzato del 30 settembre 1991 n. 128/1984 e Variazione per migliore rappresentazione grafica del 30 giugno 2006, protocollo n. LU0093599 (n.9136.1/2006)

Coerenze: Confini: beni rappresentati dalle particelle 73, 76, 77, 571, e via vicinale, salvo se altri.

La particella 74 subalterno 1 è graffata alla particella 75.

- foglio 24 particella 75 (catasto fabbricati), categoria A/3
- La particella 75 è graffata alla particella 74 subalterno 1.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1981.

**A.1 cantina.**

**B** ripostiglio - deposito a LUCCA Via di Aquilea 2450, frazione Aquilea, della superficie commerciale di **8,75** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Manufatto in muratura elevato ad un solo piano, costituito da tre locali ad uso ripostiglio/deposito, corredato da terreno per resede sul quale insiste in piccola parte una pavimentazione ed un manufatto interrato (già piscina) parzialmente demolito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,35. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 571 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 27 mq, rendita 58,57 Euro, indirizzo catastale: Via di Aquilea, piano: Terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 01.02.2016 per migliore rappresentazione grafica partica n. LU0007051 (n.1178.1/2016) e precedente costituzione del 22.12.2015 pratica n. LU0120859 (n. 1566.1/2015).



Coerenze: Confina con beni rappresentati dalle particelle 73, 74, 79, 80, 77 del foglio 24.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

**C box singolo** a LUCCA Via di Aquilea 2450, frazione Aquilea, della superficie commerciale di **9,25 mq** per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Manufatto ad un solo piano, parzialmente interrato su tre lati, ad uso di garage e ripostiglio corredato da piccola resede sulla quale insiste un bombolone per il GPL che alimenta l'abitazione principale. Vi si accede dalla via comunale di Aquilea transitando su strada privata che, con andamento ovest-est, attraversa terreni di proprietà di terzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,20 - 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 607 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, rendita 67,40 Euro, indirizzo catastale: Via di Aquilea n. 2450, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del del 21.02.2018 n. LU0014215 (n.395.1/2018) e precedente Costituzione del 16.02.2018 n. LU001267 6 associato con il tipo mappale

Coerenze: Confinano: strada vicinale, particelle 169, 321 del foglio 22 del Comune di Lucca.

La particella 607 del catasto fabbricati deriva dalla particella 170 del catasto terreni di mq. 350 in ordine al tipo mappale n. LU0012372 del 16.02.2018 (12372.1/2018).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>214,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>6,75 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 278.340,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 222.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/02/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Signora \*\*\* Rosa n. Lucca il 21 marzo 1942.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come meglio riportato nella certificazione notarile redatta in data 30 agosto 2021 dal Notaio Luca Nannini con studio in Lucca, San Concordio Contrada, viale S. Concordio n. 118, iscritto al Collegio Notarile di Lucca.



**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 07/04/2011 a firma di Notaio Luca Nannini di Lucca ai nn. 59029 di repertorio, iscritta il 13/04/2011 a Lucca ai nn. 909, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di mutuo.

Importo ipoteca: 174.000,00.

Importo capitale: 87.000,00.

Durata ipoteca: Anni 20.

\*\*\* Rosa è soggetto esecutato in qualità di terzo datore d'ipoteca.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/07/2021 a firma di UNEP presso il Tribunale di Lucca ai nn. 2804 di repertorio, trascritta il 29/07/2021 a Lucca ai nn. 10234, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario.

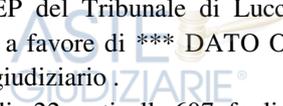
La formalità è riferita solamente a Comune di Lucca, foglio 24 particelle 74 sub.1 e 75 graffiati fra loro, per la quota di 1/1.

pignoramento, stipulata il 17/04/2023 a firma di UNEP del Tribunale di Lucca ai nn. 1672 di repertorio, trascritta il 18/05/2023 a Lucca ai nn. 6242, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Comune di Lucca, foglio 22 particelle 607, foglio 24 particelle 571 e 95, per la quota di 1/2 in comunione dei beni..

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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



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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**





## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di acquisto (dal 21/03/1973), con atto stipulato il 21/03/1973 a firma di Notaio Lamberto Simi di Lucca ai nn. 6137 di repertorio, registrato il 09/04/1973 a Lucca ai nn. 1996, trascritto il 09/04/1973 a Lucca ai nn. 3422.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Lucca foglio 24 particelle 74 e 75..

La signora \*\*\* Rosa, con l'atto ai rogiti del Notaio Lamberto Simi suddetto, ha acquistato il terreno identificato in catasto dalle particelle 74 e 75 del foglio 24, sul quale ha poi effettuato direttamente la costruzione del fabbricato per civile abitazione identificato dalle particelle 74 sub. 1 e 75 graffati fra loro.

\*\*\* **DATO OSCURATO** \*\*\* per la quota di 1/2 in comunione dei beni, in forza di Atto di acquisto da \*\*\* n. Lucca 01.12.1908 (dal 25/06/1993), con atto stipulato il 25/06/2023 a firma di Notaio Massimo Barsanti di Lucca ai nn. 45407 di repertorio, trascritto il 01/07/1993 a Lucca ai nn. 6680.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Lucca foglio 24 particella 95 catasto terreni e foglio 22 particella 607 catasto fabbricato..

La signora \*\*\* Rosa in comunione dei beni con il signor \*\*\* Ermanno n. Lucca 08.03.1938, con l'atto ai rogiti del Notaio Massimo Barsanti suddetto, ha acquistato il terreno identificato in catasto dalla particella 170 del foglio 22, sul quale ha poi effettuato direttamente la costruzione del manufatto ad uso autorimessa identificato dalla particella 607. Ha altresì acquistato il terreno identificato dalla particella 95 del foglio 24.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in comunione dei beni, in forza di Atto di acquisto da \*\*\* n. Lucca il 13.05.1935 (dal 17/12/1993), con atto stipulato il 17/12/1993 a firma di Notaio Renzo Lazzareschi di Lucca ai nn. 223494 di repertorio, trascritto il 28/12/1993 a Lucca ai nn.12464.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Lucca, foglio 24 particella 571 del catasto fabbricati.

La signora \*\*\* Rosa in comunione dei beni con il signor \*\*\* Ermanno n. Lucca 08.03.1938, con l'atto ai rogiti del Notaio Renzo Lazzareschi suddetto, ha acquistato il terreno identificato in catasto dalla particella 78 del foglio 24, sul quale ha poi effettuato direttamente la costruzione del manufatto ad uso deposito/ripostiglio identificato dalla particella 571.



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 21/03/1973), con atto stipulato il 21/03/1973 a firma di Notaio Lamberto Simi di Lucca ai nn. 6137 di repertorio, registrato il 09/04/1973 a Lucca ai nn. 1996, trascritto il 09/04/1973 a Lucca ai nn. 3422

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **417/1973**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di fabbricato per civile abitazione, presentata il 09/02/1970 con il n. 136 di protocollo, rilasciata il 28/04/1973 con il n. 417 di protocollo, agibilità del 09/02/1984 con il n. 178/1970 di protocollo.

La licenza edilizia n. 417/1973 è stata volturata a nome di \*\*\* Rosa con atto n. 458/1981.

Concessione edilizia N. **224/1981**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di una recinzione, presentata il 25/10/1978 con il n. 579 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**





Autorizzazione Edilizia N. **5464/83**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un locale interrato ad uso cantina e ripostiglio., presentata il 29/09/1983 con il n. 5464 di protocollo, rilasciata il 07/04/1984 con il n. 5464/83 UT di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **2352/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sanatoria per realizzazione di garage e ripostiglio - modifiche interne e di prospetto a civile abitazione., presentata il 30/07/1986 con il n. 34153 P.G. di protocollo, rilasciata il 07/03/2000 con il n. 2352 di protocollo, agibilità del 07/03/2000 con il n. 2352 di protocollo.

Il permesso di agibilità, rilasciato ai sensi dell'art. 35 della L.47/85, per il garage ed il permesso di abitabilità per il fabbricato ad uso civile abitazione.

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **1966/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di manufatto ad uso ripostiglio a corredo di fabbricato per abitazione., presentata il 29/09/1986 con il n. 40894 P.G. di protocollo, rilasciata il 24/11/2003 con il n. 1966 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera C.C. n. 19 del 15.03.2012, l'immobile ricade in zona Aree agricole di interesse paesaggistico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 27.4

Paino Operativo adottato, in forza di delibera C.C. n. 103 del 26.10.2021, l'immobile ricade in zona Aree di pertinenza dei centri e nuclei storici collinari - E.4. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 51

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Precisazioni sulla perizia: L'esperto stimatore fa presente di non aver effettuato le seguenti verifiche: indagini geologiche o geotecniche e sulla eventuale presenza nel terreno di sostanze tossiche o nocive; - indagini sulla presenza di materiali contenenti fibre di amianto (eternit); - verifiche specifiche in ordine al rispetto della normativa anti sismica, acustica, sul contenimento energetico e sugli scarichi in atmosfera; - verifiche in ordine alla conformità dell'impianto di smaltimento liquami; - misurazione del lotto edificato o del terreno agricolo nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti; verifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o presentati.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Installazione di una scala retrattile nel vano ove era presente una botola per accesso al sottotetto. Detta scala non è stata indicata sugli elaborati del condono edilizio tuttavia essendo già presente l'apertura nel solaio è da ritenere che non siano state effettuate opere in muratura soggette a titolo edilizio.

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato per abitazione

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel vano ad uso ripostiglio è stato realizzato un bagno/lavanderia.

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

Costi di regolarizzazione:



- Rimozione dei sanitari: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 1

Questa situazione è riferita solamente a Cantina interrata a corredo del fabbricato per abitazione di cui alla Autorizzazione edilizia n. 5464 del 29.09.1983.

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche prospettiche, di distribuzione interna e delle altezze dovute alla sistemazione del terreno di pertinenza.

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

Costi di regolarizzazione:

- Riconduzione in pristino come da C.E. n. 1966 del 24.11.2003, asportazione pavimentazione ed elementi piscina e smaltimento a rifiuto.: €.6.500,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 10

Questa situazione è riferita solamente a Manufatto ad uso deposito/ripostiglio

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Avancorpo con struttura precaria

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione dell'avancorpo e trasporto a rifiuto in discarica autorizzata.: €.1.200,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 2

Questa situazione è riferita solamente a Manufatto ad uso garage/ripostigli di cui alla C.E.S. n. 2352 del 07.03.2000

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manufatto ad uso tettoia con struttura portante in legno.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tettoia in legno da demolire e smaltimento a rifiuto in discarica autorizzata: €.1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 2

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La recinzione realizzata non risulta conforme al titolo edilizio rilasciato C.E. 224/1981.

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di sanatoria sotto l'aspetto edilizio ed ambientale con pagamento delle sanzioni.: €.3.000,00
- Pratiche edilizie relative alla richiesta di sanatoria. Spese tecniche.: €.3.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

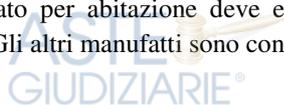
CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel fabbricato per abitazione deve essere riportata la soffitta sottotetto raggiungibile mediante scala retrattile. Gli altri manufatti sono conformi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di variazione catastale con pratica DOCFA e planimetri catastale: €.500,00





Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 7



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN LUCCA VIA DI AQUILEA 2450, FRAZIONE AQUILEA

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a LUCCA Via di Aquilea 2450, frazione Aquilea, della superficie commerciale di **196,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato per civile abitazione avente la tipologia di "villetta singola", elevato ad un solo piano oltre soffitta semipraticabile sottotetto. E' costituito al piano terreno-rialzato da un porticato sul quale si apre l'ingresso dell'abitazione, da disimpegno, cucina abitabile, due camere, una cameretta, sala e bagno oltre che da soffitta sottotetto e da un locale termico posto in aderenza sul lato nord. E' corredato da una cantina al piano interrato posta poco distante dal fabbricato per abitazione e da terreno per resede e giardino sui quattro lati sul quale insiste, sul lato sud, una tettoia con struttura in legno. Vi si accede dalla via comunale di Aquilea transitando su strada privata che, con andamento ovest-est, attraversa terreni di proprietà di terzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno - rialzato, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 74 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 10, consistenza 7 vani, rendita 668,81 Euro, indirizzo catastale: Via di Aquilea, piano: Seminterrato primo - terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 22 maggio 1984 n. 1280/1984 e successivo accertamento con Progetto finalizzato del 30 settembre 1991 n. 128/1984 e Variazione per migliore rappresentazione grafica del 30 giugno 2006, protocollo n. LU0093599 (n.9136.1/2006)  
Coerenze: Confini: beni rappresentati dalle particelle 73, 76, 77, 571, e via vicinale, salvo se altri.  
La particella 74 subalterno 1 è graffata alla particella 75.
- foglio 24 particella 75 (catasto fabbricati), categoria A/3  
La particella 75 è graffata alla particella 74 subalterno 1.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1981.



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lucca / Castelnuovo Garfagnana). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato per civile abitazione avente la tipologia di "villetta singola", elevato ad un solo piano oltre soffitta semipraticabile sottotetto, alla quale si accede mediante una scala retrattile in metallo. E' costituito al piano terreno-rialzato da un porticato sul quale si apre l'ingresso dell'abitazione, da disimpegno, cucina abitabile, due camere, una cameretta, sala e bagno oltre che da soffitta sottotetto e da un locale termico in aderenza sul lato nord. E' corredato da una cantina interrata costituita da due vani, alla quale si accede mediante scala in muratura, sita poco distante dal fabbricato per abitazione, oltre a terreno per resede e giardino sui quattro lati sul quale insiste, sul lato sud, una tettoia con struttura in legno per la quale non è stato rintracciato il titolo edilizio.

Vi si accede dalla via comunale di Aquilea transitando su strada privata che, con andamento ovest-est, attraversa terreni di proprietà di terzi. Da informazioni assunte in loco, è emerso che l'accesso avviene nel modo descritto fino dall'epoca di costruzione del fabbricato seppure non siano stati rintracciati atti pubblici che sanciscono una servitù sui terreni serventi per la strada in parola. Sulla cartografia catastale la strada come è attualmente tracciata sul posto non risulta rappresentata; risulta invece rappresentato un tratto di "strada/passo" che ha andamento sud-nord ma, sul posto, il tracciato così come catastalmente rappresentato è inesistente.

Si precisa altresì che il terreno per resede e giardino, sulla cartografia catastale risulta attraversato sul lato sud, con direzione est-ovest, da un tratto di strada che invece, sul posto, è inesistente ed il terreno





che correda il fabbricato per abitazione costituisce un corpo unico recintato sui lati nord, sud ed ovest.

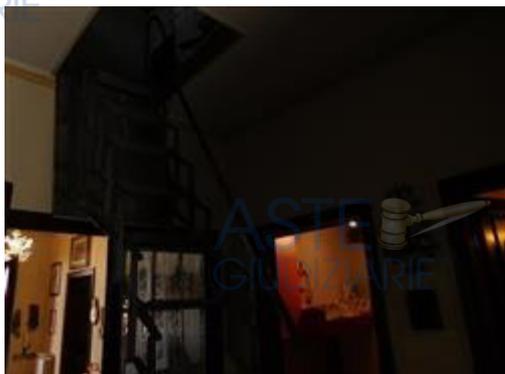
Il fabbricato risulta edificato con struttura portante in laterizio, con solaio del piano soffitta e struttura portante del tetto in laterizio armato. I muri perimetrali sono parte in mattoni pieni faccia-vista e parte intonacati. Il manto di copertura del tetto è in elementi di cemento "cementegola", le canale ed i discendenti sono di lamiera zincata verniciata.

I pavimenti interni sono in piastrelle di grès così come il pavimento ed il rivestimento del bagno. Il bagno è dotato di vaso, bidè, lavabo e vasca con rubinetteria in acciaio cromato.

Le porte interne sono di legno tamburato le finestre sono di legno con vetro e sono corredate da persiana in legno; il portoncino d'ingresso è in legno.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico con quadretto da appartamento, da impianto di riscaldamento con caldaia a gas GPL e termosifoni in ghisa, allacciamento alla rete idrica comunale e sistema di smaltimento reflui con fosse settiche e pozzo perdente.





scaletta retrattile per accesso sottotetto



sottotetto



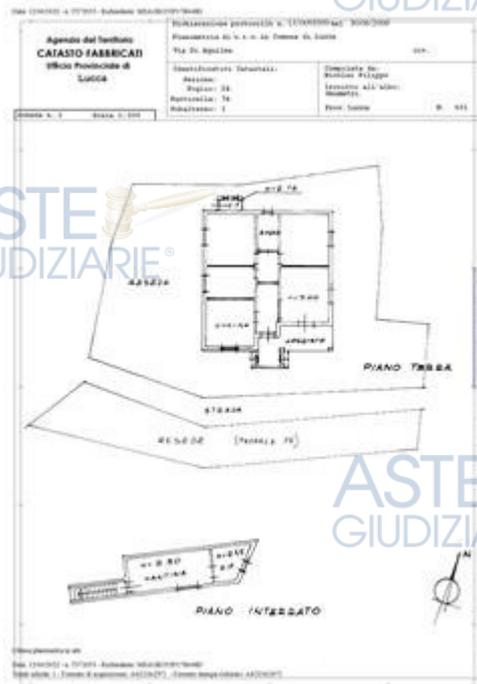
CONSISTENZA:

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
Fabbricato per abitazione	114,00	x	100 %	=	114,00
Porticato	11,80	x	700 %	=	82,60
<b>Totale:</b>	<b>125,80</b>				<b>196,60</b>





**ACCESSORI:**  
cantina.



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina interrata	27,00	x	25 %	=	6,75
<b>Totale:</b>	<b>27,00</b>				<b>6,75</b>



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



**VALUTAZIONE:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**DEFINIZIONI:**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale:	196,60	x	1.400,00	=	<b>275.240,00</b>
Valore superficie accessori:	6,75	x	1.400,00	=	<b>9.450,00</b>
					<b>284.690,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 284.690,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 284.690,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

BENI IN LUCCA VIA DI AQUILEA 2450, FRAZIONE AQUILEA

**RIPOSTIGLIO - DEPOSITO**

DI CUI AL PUNTO B

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**ripostiglio - deposito** a LUCCA Via di Aquilea 2450, frazione Aquilea, della superficie commerciale di **8,75** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Manufatto in muratura elevato ad un solo piano, costituito da tre locali ad uso ripostiglio/deposito, corredato da terreno per resede sul quale insiste in piccola parte una pavimentazione ed un manufatto interrato (già piscina) parzialmente demolito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,35. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 571 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 27 mq, rendita 58,57 Euro, indirizzo catastale: Via di Aquilea, piano: Terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 01.02.2016 per migliore rappresentazione grafica partica n. LU0007051 (n.1178.1/2016) e precedente costituzione del 22.12.2015 pratica n. LU0120859 (n. 1566.1/2015).

Coerenze: Confina con beni rappresentati dalle particelle 73, 74, 79, 80, 77 del foglio 24.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lucca / Castelnuovo Garfagnana). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Manufatto in muratura elevato ad un solo piano, costituito da tre locali ad uso ripostiglio/deposito corredato da terreno per resede sul quale insiste in piccola parte una pavimentazione ed un manufatto interrato (già piscina) parzialmente demolito. E' ubicato sul lato ovest del fabbricato per abitazione e vi si accede dalla resede del medesimo. Ha muratura perimetrale in laterizio e copertura del tipo "leggero" con pannelli prefabbricati. E' dotato di impianto elettrico e serramenti in ferro verniciato.

Il manufatto, rispetto al titolo edilizio rilasciato, presenta difformità prospettiche e nelle altezze.

CLASSE ENERGETICA:



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
Deposito/ripostiglio	35,00	x	25 %	=	8,75
<b>Totale:</b>	<b>35,00</b>				<b>8,75</b>



#### VALUTAZIONE:



##### DEFINIZIONI:

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



##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $8,75 \times 1.400,00 = 12.250,00$

##### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Trattasi dei diritti di 1/2	-3.062,50

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.187,50**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.593,75**



BENI IN LUCCA VIA DI AQUILEA 2450, FRAZIONE AQUILEA

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO C

**box singolo** a LUCCA Via di Aquilea 2450, frazione Aquilea, della superficie commerciale di **9,25** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Manufatto ad un solo piano, parzialmente interrato su tre lati, ad uso di garage e ripostiglio corredato da piccola resede sulla quale insiste un bombolone per il GPL che alimenta l'abitazione principale. Vi si accede dalla via comunale di Aquilea transitando su strada privata che, con andamento ovest-est, attraversa terreni di proprietà di terzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,20 - 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 607 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, rendita 67,40 Euro, indirizzo catastale: Via di Aquilea n. 2450, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del del 21.02.2018 n. LU0014215 (n.395.1/2018) e precedente Costituzione del 16.02.2018 n. LU001267 6 associato con il tipo mappale

Coerenze: Confinano: strada vicinale, particelle 169, 321 del foglio 22 del Comune di Lucca.

La particella 607 del catasto fabbricati deriva dalla particella 170 del catasto terreni di mq. 350 in ordine al tipo mappale n. LU0012372 del 16.02.2018 (12372.1/2018).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

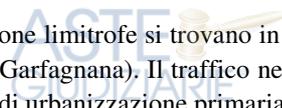




DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lucca / Castelnuovo Garfagnana). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:





## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Manufatto ad un solo piano ad uso di garage e ripostiglio, parzialmente interrato su tre lati, corredato da piccola resede sulla quale insiste un bombolone per il GPL che alimenta l'abitazione principale. Vi si accede dalla via comunale di Aquilea transitando su strada privata che, con andamento ovest-est, attraversa terreni di proprietà di terzi.

Ha muri perimetrali in laterizio con copertura con solaio in longarine e tavelle con soprastante copertura in lastre di fibrocemento. Internamente è suddiviso in un locale principale già ad uso di garage oggi lavanderia e rimessa attrezzi e due ripostigli. I muri perimetrali sono intonacati ed il pavimento è in cemento. La porta di accesso e le finestre sono in ferro verniciato. E' dotato di impianto elettrico.

Il manufatto ha un avancorpo sul lato sud-est, con struttura precaria, con tamponamento in plastica e copertura in lastre prefabbricate. Per la costruzione di detto avancorpo non risultano titoli edilizi.

Per la piazzola recintata ed il bombole del GPL non è stato rintracciato titolo edilizio.



Avancorpo per cui non è stato rintracciato titolo edilizio

## CLASSE ENERGETICA:



## 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
Manufatto ad un solo piano per garage e ripostiglio	37,00	x	25 %	=	9,25
<b>Totale:</b>	<b>37,00</b>				<b>9,25</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	9,25	x	1.400,00	=	<b>12.950,00</b>
-------------------------------	------	---	----------	---	------------------



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Trattasi dei diritti di 1/2	-3.237,50

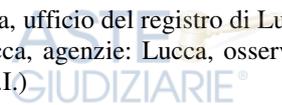
RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 9.712,50</b>
--	-------------------

<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 4.856,25</b>
---	-------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Lucca, agenzie: Lucca, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.)



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Giorgio Masi

Pagina 21 di 28





- 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	villa singola	196,60	6,75	284.690,00	284.690,00
B	ripostiglio - deposito	8,75	0,00	9.187,50	4.593,75
C	box singolo	9,25	0,00	9.712,50	4.856,25
				<b>303.590,00 €</b>	<b>294.140,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
L'immobile non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 278.340,00**

### 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: **€. 55.668,00**

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: **€. 672,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 222.000,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 223/2021

## LOTTO 2

**Omissis: DATI OSCURATI**

data 23/02/2024

il tecnico incaricato  
Giorgio Masi

