



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

60/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Tiziana Bulgarelli

CUSTODE:

Tiziana Bulgarelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/11/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Tiziana Bulgarelli geometra

CF:BLGTZN77A55A657F

con studio in BARGA (LU) Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.6, Fornaci di Barga

telefono: 0583708126

email: tiziana.bulgarelli@yahoo.it

PEC: tiziana.bulgarelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Villa singola della superficie commerciale di circa mq **114,25** sita in Borgo a Mozzano, località Caggello snc, frazione Cune, per la quota di 1/1 di piena proprietà *DATO OSCURATO*

Identificazione catastale:

- foglio 11 mappale 530 unito al mappale 692, foglio 11, Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, categoria A/4, classe 6, consistenza 6 vani, rendita € 345,51. Indirizzo catastale: località Cune, piano: T, intestato a *DATO OSCURATO*. Derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/09/2011 Pratica n. LU0150200 in atti dal 19/09/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.36179.1/2011); DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/09/2010 Pratica n. LU0164928 in atti dal 17/09/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12563.1/2010); VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/06/1986 in atti dal 17/11/1999 INSERIM.CLASSAM. (n. 1464.1/1986);
Coerenze: Il fabbricato confina nel complesso con foglio 11, mappali 526, 692, 649, focio 12 mappale 728, salvo se altri.

B

Appezamenti di terreno siti in Borgo a Mozzano, località Caggello, frazione Cune, della superficie commerciale totale di **3.885,00** mq per la quota di proprietà di 1/1 di *DATO OSCURATO*.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 526 Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, qualità cast.frutto, cl.3, superficie mq 990, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 1,02 €, indirizzo catastale: Borgo a Mozzano, intestato a *DATO OSCURATO*, derivante da Impianto Meccanografico del 23/12/1975.
Coerenze: Il lotto confina nel complesso con foglio 11 mappali, 735, 737, foglio 12 mappali 600, 712, salvo se altri.
- foglio 11 particella 527 Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, qualità cast.frutto, cl.3, superficie mq 1560, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 1,61 €, indirizzo catastale: Borgo a Mozzano, intestato a *DATO OSCURATO*, derivante da Impianto meccanografico del 23/12/1975
Coerenze: Il lotto confina nel complesso con mappali 528, 641, 692, 506, 524, 627 salvo se altri.
- foglio 11 particella 529 Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, qualità seminativo, cl.4, superficie mq 180, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,19 €, indirizzo catastale: Borgo a Mozzano, intestato a *DATO OSCURATO*, derivante da Impianto Meccanografico del 23/12/1975
Coerenze: Il lotto confina nel complesso con foglio 11 mappale 692 da più lati, 528 salvo se altri.
- foglio 11 particella 641 Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, qualità cast. frutto, cl.3, superficie mq 45, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: Borgo a Mozzano, intestato a *DATO OSCURATO*, derivante da Impianto Meccanografico del 23/12/1975
Coerenze: Il lotto confina nel complesso con foglio 11 mappale 527, 629 da più lati, salvo se

altri.

- foglio 11 particella 647, Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, qualità cast.frutto, cl.3, superficie mq 390, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,40 €, indirizzo catastale: Bordo a Mozzano, intestato a *DATO OSCURATO*, derivante da Impianto meccanografico del 23/12/1975.
Coerenze: Il lotto confina nel complesso con foglio 11 mappale 692, 530, 683 salvo se altri.
 - foglio 12 particella 600 Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano,, qualità cast.frutto, cl.3, superficie mq 370, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,38 €, indirizzo catastale: Borgo a Mozzano, intestato a *DATO OSCURATO*, derivante da Impianto meccanografico del 23/12/1975;
Coerenze: Il lotto confina nel complesso con foglio 11 mappale 530, 526, foglio 12 mappale 728, salvo se altri.
 - foglio 12 particella 728 Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano,, qualità cast. frutto, cl.3, superficie mq 90, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,09 €, indirizzo catastale: Borgo a Mozzano, intestato a *DATO OSCURATO*, derivante da Impianto meccanografico del 23/12/1975.
Coerenze: Il lotto confina nel complesso con foglio 11 mappale 530 foglio 12 mappale 600, strada, salvo se altri.
 - foglio 11 particella 528 Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, qualità seminativo, cl.4, superficie mq 260, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,27 €, indirizzo catastale: Borgo a Mozzano, intestato a *DATO OSCURATO*, derivante da Impianto meccanografico del 23/12/1975
Coerenze: Il lotto confina nel complesso con foglio 11 mappale 527, 529, 692, salvo se altri.
-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 3.999,27 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 82.159,13 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 65.727,30 |
| Data della valutazione: | 02/11/2022 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo eseguito in data 22/07/2022, l'immobile risultava libero da persone.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria, stipulata il 02/12/2010 a firma del Notaio Franco Pasqualino repertorio nn. 28574/13331, Iscritta il 09/12/2010 a Lucca, Reg.Gen.20952, Reg.Part.4233, a favore di *DATO OSCURATO*, contro *DATO OSCURATO*, derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 290000,00.

Importo capitale: € 145000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati, Comune di Borgo a Mozzano, foglio 11, mappale 530 unito al foglio 11 mappale 692 e Catasto Terreni, Comune di Borgo a Mozzano, foglio 11, mappali 526, 527, 528, 529, 641, 647, foglio 12 mappali 600, 728.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Verbale di pignoramento, stipulato il 24/02/2022 a firma dell' U nep Tribunale di Lucca al repertorio n. 831 e trascritta il 14/03/2022 a Lucca, Reg.Gen.4290, Reg.Part.3091, a favore di *DATO OSCURATO*, contro *DATO OSCURATO*.

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati, Comune di Borgo a Mozzano, foglio 11, mappale 530 unito al mappale 692 e Catasto Terreni, Comune di Borgo a Mozzano, foglio 11, mappali 526, 527, 528, 529, 641, 647, foglio 12 mappali 600, 728.

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

Ulteriori avvertenze:

Valgono in genere tutti i vincoli di natura urbanistica/edilizia e ambientale/paesaggistica risultanti dagli strumenti vigenti sul territorio comunale e sovraordinati, fra i quali i vincoli tecnici; i vincoli inerenti i beni storici, i vincoli paesaggistici per legge e per decreto nonchè i vincoli di natura ambientale, tutti come rappresentati nelle specifiche cartografie allegare agli strumenti urbanistici e territoriali approvati fra cui quelli disciplinati dall'Autorità di Bacino.

In base alla documentazione cartografica allegata al PIT della Regione Toscana approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015 è stato possibile rilevare che:

Il fabbricato ed i terreni risultano compresi nei vincoli sotto indicati:

- lettera g, comma 1, art. 142 del Codice "I terreni coperti da foreste e boschi".
- Vincolo Idrogeologico: Regio Decreto 3267/1923(Fonte Provincie), Aree Boscate (Fonte Uso del Suolo 2010_RT).

In riferimento al Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) Adottato dal Comitato Istituzionale nella seduta del 8 marzo 2013 Approvato con D.P.C.M. 26/7/2013 e pubblicato in

Gazzetta Ufficiale n° 34 del 11/2/2014 e successiva deliberazione n.15 del 18 novembre 2019 Gazzetta Ufficiale n.297 del 19/12/2019 il fabbricato ricade in:

- fabbricato: Aree potenzialmente franose per caratteristiche litologiche (art. 13-14-15 delle Norme).
- terreni: parte in Aree potenzialmente franose per caratteristiche litologiche, parte in Aree soggette a franosità in terreni detritici acclivi (art.13 delle Norme).

B - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) in quanto il fabbricato di che trattasi non è stato interessato da contratti di locazione o trasferimenti di proprietà dall'entrata in vigore della normativa; si precisa pertanto, per una corretta informazione per coloro che si aggiudicheranno l'immobile che dovrà essere predisposto adeguato attestato di prestazione energetica (A.P.E. ai sensi del D.lgs 19 agosto 2005 e successive modifiche ed integrazioni).

- N.B.: *Per quanto concerne le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli vengono più avanti indicate pari ad € 0,00 in quanto a carico della procedura esecutiva per disposizioni del G.E. e dovranno essere valutati per quanto effettivamente sono al momento della cancellazione a cura del delegato alla vendita.*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

dal 05/07/2008

DATO OSCURATO per la quota di proprietà di 1/1, con Atto di Compravendita stipulato il 05/07/2008 a firma del Notaio De Luca Vincenzo repertorio 34664, raccolta 8771, registrato il 09/07/2008 a Lucca al n.7029 Serie 1T, trascritto il 10/07/2008 a Lucca, Reg.Gen.12047, Reg.Part.7519 a favore di *DATO OSCURATO* per la quota di 1/1 e contro *DATO OSCURATO* per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune di Borgo a Mozzano, foglio 11, mappale 530 unito al mappale 692 e Catasto Terreni, Comune di Borgo a Mozzano, foglio 11, mappali 526, 527, 528, 529, 641, 647, foglio 12 mappali 600, 728.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(dal 10/01/1996 fino al 05/07/2008)

DATO OSCURATO, per la quota di proprietà di 1/2, per Denuncia di Successione di *DATO OSCURATO* apertasi il 10/01/1996, registrato il 29/07/1996 a Lucca n.94, vol. 1473, trascritto il 11/09/1996 a Lucca Reg.Gen.10518, Reg. Part.7545 favore di *DATO OSCURATO* per la quota di 1/2 e contro *DATO OSCURATO* per la quota di 1/2

Il titolo è riferito a Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, foglio 11, mappali 526, 527, 528, 529, 530, 641, 644 647, 648 e foglio 12 mappali 600, 728.

(dal 29/12/1985 fino al 05/07/2008)

DATO OSCURATO e *DATO OSCURATO*, per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, per Denuncia di Successione apertasi in data 29/12/1985, registrata il 28/06/1986 a Lucca al n.7, vol. 1287, trascritto il 03/09/1986 a Lucca a Reg. Gen.10006, Reg. Part. 7294 e successiva denuncia di rettifica alla prima registrata a Lucca in data 05/08/1991, al n.68, vol. 1368, trascritta il 23/09/1991 a Lucca a Reg. Gen.12281, Reg. Part. 8916 a favore di *DATO OSCURATO* per la quota di 1/2 e di *DATO OSCURATO* per la quota di 1/2 e contro *DATO OSCURATO* per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Urbano, Comune Borgo a Mozzano foglio 11 mappale 530 unito

al mappale 692, foglio 11, Catasto Terreni, Comune di Borgo a Mozzano, foglio 11, mappali 526, 527, 528, 529, 530, 641, 644, 647, 648 foglio 12 mappali 600, 728.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione a costruire **L.E. 37/1959**, intestata a *DATO OSCURATO*, per lavori di "Realizzazione di fabbricato", presentata il 29/12/1959 prot.llo n. 8655, agibilità del 01/11/2022.

Fine lavori comunicata con prot.llo 8659 del 23/12/1961.

Il titolo è riferito a Comune Borgo a Mozzano, Catasto Terreni, foglio 11, mappale 530.

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 61/86, intestata a *DATO OSCURATO*, per lavori di "Realizzazione di accessorio, diminuzione della superficie utile e modifiche estetiche a fabbricato per abitazione", presentata il 28/03/1986 con il n. 3491 di protocollo, rilasciata il 18/12/1990 con il n. 61/86. Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, foglio 11, mappale 530.

Art.26 Legge 47/85 n. 75/92, intestata a *DATO OSCURATO*, per "Lavori di manutenzione straordinaria a fabbricato di abitazione", presentata il 27/02/1992 prot.llo n. 2502.

Il titolo è riferito a Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, foglio 11, mappale 648.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per il regolamento Urbanistico vigente, approvato il 25.10.2008 con delibera di Consiglio Comunale n. 46, le successive varianti approvate con le delibere di Consiglio Comunale n. 58 del 24.11.2011, n. 66 del 15.12.2011, n. 65 del 19.11.2014, n. 84 del 30.12.2014 e la Quinta Variante adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 8 i mappali ricadono nelle seguenti zone:

- foglio 11 particelle 526, 647 e 530, parte della superficie in AREE BOScate e parte in AREE AGRICOLE RESIDUALI (aar);
- foglio 11 particelle 527 e 528, parte della superficie in AREE BOScate e parte in AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (apa);
- foglio 11 particelle 529 e 641, per l'intera superficie in AREE BOScate;
- foglio 12 particelle 600 e 728, parte della superficie in AREE BOScate e parte in AREE AGRICOLE RESIDUALI (aar);

Norme tecniche di attuazione ed indici:

AREE BOScate, artt.66-67

AREE AGRICOLE RESIDUALI (aar), art.71;

AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (apa), art. 68.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Precisando che la scrivente non ha provveduto alla verifica plano-volumetrica dell'intero complesso edilizio e che pertanto non è da escludere che esistano difformità agli immobili non evidenziate nel proseguo, le quali potranno comunque essere messe in evidenza in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, sulla base della documentazione raccolta ed a seguito del sopraluogo effettuato presso l'unità in esame, si è potuto riscontrare quanto sotto riportato mettendo a confronto lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alla *Pratica Edilizia 75/92* e

Concessione in Sanatoria 61/86.

Si riscontrano le difformità di saguito riassunte a puro titolo indicativo e non esaustivo.

Pratica 75/92

INTERNO

- misure non corrispondenti a quelle riportate in progetto;
- realizzazione di camera in luogo a cucina ed ad antibagno e bagno;
- diversa altezza interna;
- realizzazione di cucina nel locale sala;

Sanatoria 61/86

ESTERNO

abitazione

- differenze planivolumetriche;
- diverse altezze sottogronda;
- diversa sistemazione del terreno ciscostante;
- non realizzazione della scala;

ripostiglio

- differenze planivolumetriche;
- diverse altezze sottogronda;
- diversa sistemazione del terreno ciscostante.

A giudizio della scrivente fatta salva ogni e più altra interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente, parte delle difformità riscontrate sono regolarizzabili mediante la presentazione di un Procedimento in Sanatoria L.R. 65/2014 da richiedere presso l'Amministrazione Comunale di Borgo a Mozzano per una corretta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi.

L'Esperto fa presente che i due locali adibiti a camera non possono mantenere tale destinazione d'uso in quanto non rispettano i requisiti imposti dal D.M. 05/07/1975.

Fa inoltre presente che qualora le difformità rilevate all'abitazione ed al ripostiglio non potessero essere sanate, dovranno essere ripristinate le condizioni dettate dai procedimenti edilizi presentati e concessionati.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile in parte.

Costi di regolarizzazione urbanistica: I costi comprensivi di onorari tecnici per la presentazione del Procedimento in Sanatoria L.R. 65/2014, escluso spese di presentazione, sanzioni amministrative e/o penali, Iva e cassa nazionale geometri da calcolarsi per legge, eventuali spese per l'eliminazione delle opere non sanabili, ammontano ad € 4.000,00.

Ogni onere ed attività è posto a carico dell'aggiudicatario.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Da quanto è possibile rilevare è riscontrabile che la planimetria catastale dell'immobile depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio in data 17/09/2010, prot. llo LU0164928, non corrisponde allo stato dei luoghi sia per una non corretta indicazione dei vani sia per un'errata indicazione delle altezze. Inoltre non esistono le scale esterne all'abitazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di una Denuncia di Variazione di Fabbricato Urbano da presentarsi presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio

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

I costi necessari alla regolarizzazione comprensivi di onorari tecnici, escluso spese diritti Docfa, Iva e cassa nazionale geometri da calcolarsi per legge ammontano ad € 1.100,00.

Ogni onere è posto a carico dell'aggiudicatario.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

L'Esperto fa presente che la mestaina sita sul mappale 527, foglio 11, Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano non necessita di accatastamento perchè rientante nei manufatti che per superficie non devono essere censiti al Catasto Urbano.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BORGO A MOZZANO LOCALITÀ CAGGELLO SNC, FRAZIONE FRAZIONE
CUNE,

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

Villa singola della superficie commerciale di circa mq **114,25** sita in Borgo a Mozzano, località Caggello snc, frazione Cune, per la quota di 1/1 di piena proprietà *DATO OSCURATO*.

Identificazione catastale:

- foglio 11 mappale 530 unito al mappale 692, foglio 11, Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, categoria A/4, classe 6, consistenza 6 vani, rendita € 345,51. Indirizzo catastale: località Cune, piano: T, intestato a *DATO OSCURATO*. Derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/09/2011 Pratica n. LU0150200 in atti dal 19/09/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.36179.1/2011); DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/09/2010 Pratica n. LU0164928 in atti dal 17/09/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12563.1/2010); VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/06/1986 in atti dal 17/11/1999 INSERIM.CLASSAM. (n. 1464.1/1986);
Coerenze: Il fabbricato confina nel complesso con foglio 11, mappali 526, 692, 649, focio 12 mappale 728, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona rurale ai margini della frazione di La Cune. Le zone limitrofe sono boscate. Il traffico nella zona è locale; piccola strada in parte sterrata. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

scarso

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Borgo a Mozzano, frazione Cune, località "Cagello" elevata su un solo piano fuori e situata poco distante dal paese di Cune. E' raggiungibile dalla strada pubblica che attraversa tutta la frazione di Cune e prosegue verso nord. La strada è in parte asfaltata ed in parte sterrata ed è percorribile con mezzi agricoli o jeep.

Ha struttura portante in pietra in parte lasciata a faccia vista ed in parte intonacata; il solaio di copertura è in latero cemento con soprastante manto in cotto; è presente un controsoffitto interno in

parte in cls ed in parte in legno. Le tramezzature interne sono in forati. Le gronde sono in calcestruzzo intonacate e sono dotate di canali di gronda e discendenti in rame. Gli infissi sono in legno e sono dotati di serracinesche in plastica. La porta di ingresso è in ferro.

Si accede alla proprietà dalla via comunale attraverso un passaggio delimitato da n.2 colonne in mattoni faccia vista ormai coperte di vegetazione; in prossimità di una delle quali è stato collocato il contatore dell'energia elettrica.

Dal punto di vista distributivo è suddivisa da ingresso, sala con cucina, bagno e due camere. E' corredato da resede ad uso esclusivo e da ripostiglio esterno adibito a rimessa attrezzi.

I locali di abitazione hanno pavimentazione in cotto ed il locale bagno ha rivestimento in ceramica. E' dotato di lavabo, wc, bidet e vasca.

Non buono lo stato conservativo dell'abitazione è presente moltà umidità di risalita nei vari locali che hanno determinato il distacco dell'intonaco e della tinteggiatura.

In merito agli impianti tecnologici è provvisto di impianto elettrico attualmente non funzionante; da verificare il rispetto delle normative in materia impiantistica e di sicurezza; è dotato di vetilconvettori e di camino a legno; presente anche uno scaldabagno sito nell'ingresso.

Gli scarichi confluiscono in un sistema autonomo di acque reflue ed è servito da acquedotto comunale attualmente non erogante.

Il ripostiglio esterno all'abitazione ha struttura portante in pietra con solaio di copertura in legno con soprastante manto in cotto; è privo di canali di gronda e discendenti. Gli infissi e la porta di ingresso sono in ferro. E' utilizzato come ricovero attrezzi. Pessimo lo stato di conservativo del bene.

I dati essenziali dell'unità immobiliare verificatosi in loco sono le seguenti:

Superficie utile netta:

locali principali - abitazione mq 58,54

locali accessori - ripostiglio esterno mq 7,05

Altezza interne nette:

Sala/Cucina - bagno - ingresso ml 2,70

Camera1 hmin ml 2,25, hmax ml 2,75

Camera2 hmin ml 2,20, h max ml 2,72

Ripostiglio esterno ml 2,40

Situazione STORICO CATASTALE

- mappale 530 unito al 692, foglio 11, Comune Borgo a Mozzano, Catasto Fabbricati deriva da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/09/2010 Pratica n. LU0164928 in atti dal 17/09/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12563.1/2010);

- mappale 530 foglio 11, Comune Borgo a Mozzano, Catasto Terreni, ENTE URBANO mq 942 deriva dalla soppressione del mappale 648, foglio 11, Comune Borgo a Mozzano, Catasto Terreni, Catasto Terreni mq 25, RD € 0,03, RA € 0,01;

- mappale 648 foglio 11, Comune Borgo a Mozzano, Catasto Terreni mq 25, RD € 0,03, RA € 0,01, deriva dall'Impianto meccanografico del 23/12/1975;

- mappale 692 foglio 11, Comune Borgo a Mozzano, Catasto Terreni, ENTE URBANO mq 880 deriva dalla soppressione del mappale 644, foglio 11, Comune Borgo a Mozzano, Catasto Fabbricati, ENTE URBANO mq 880;

- mappale 644 foglio 11, Comune Borgo a Mozzano, Catasto Fabbricati ENTE URBANO mq 880 dal deriva mappale 644 foglio 11, Comune Borgo a Mozzano, Catasto Terreni mq 880, RD € 0,91, RA € 0,23;

- mappale 644 foglio 11, Comune Borgo a Mozzano, Catasto Terreni mq 880, RD € 0,91, RA € 0,23 deriva dall'Impianto meccanografico del 23/12/1975.

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 |
|-------------|-------------|--------|-------------|
|-------------|-------------|--------|-------------|

| | | | | | |
|------------------------------|-----------------|---|-------|---|---------------|
| vani principali ed accessori | 86,20 | x | 100 % | = | 86,20 |
| superficie scoperta resede | 86,20 | x | 10 % | = | 8,62 |
| superficie scoperta resede | 855,80 | x | 2 % | = | 17,12 |
| ripostiglio non comunicante | 9,35 | x | 25 % | = | 2,34 |
| Totale: | 1.037,55 | | | | 114,27 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato del bene, la sottoscritta ha applicato il metodo comparativo tenuto conto dei valori O.M.I. pubblicati attraverso la Banca Dati a cura dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo civile per la specifica zona o le zone limitrofe, e di un criterio di realizzo sul mercato immobiliare riferito alla domanda e all'offerta, i quali permettono di stimare l'immobile con altri simili compravenduti o dopo un tempo ragionevole d'esposizione sul mercato. La banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2022- semestre 1 per il Comune di Borgo a Mozzano, Fascia/zona: Extraurbana, Codice di zona:R2, Microzona catastale n.4, Destinazione: Residenziale, Tipologia prevalente: Non presente, stato conservativo "Normale", suggerisce dei valori immobiliari che oscillano tra un valore di mercato minimo pari ad € 650,00, ad un valore di mercato massimo pari ad € 900,00. Il sottoscritto Esperto, svolte le dovute valutazioni e raffronti con immobili immessi sul mercato con caratteristiche simili all'oggetto da stimare, tenuto conto del tipo di costruzione, della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della destinazione dell'immobile, della qualità dei materiali impiegati, verificato lo stato conservativo che il bene presenta, tenuto conto delle difformità presenti in ambito sia urbanistico, che catastale, dei vincoli presenti, ha ritenuto di adottare un valore di mercato pari a 750,00 € /mq. Eseguiti i relativi calcoli, risulta che il più probabile valore di mercato della piena proprietà del bene ammonta ad € 85.705,13.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 114,27 x 750,00 = **85.705,13**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 85.705,13**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 85.705,13**

BENI IN BORGO A MOZZANO LOCALITÀ CAGGELLO SNC, FRAZIONE FRAZIONE
CUNE,

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

Appezamenti di terreno siti in Borgo a Mozzano, località Caggello, frazione Cune, della superficie commerciale totale di **3.885,00** mq per la quota di proprietà di 1/1 di *DATO OSCURATO*.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 526 Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, qualità cast.frutto, cl.3, superficie mq 990, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 1,02 €, indirizzo catastale: Borgo a Mozzano, intestato a *DATO OSCURATO*, derivante da Impianto Meccanografico del 23/12/1975.
Coerenze: Il lotto confina nel complesso con foglio 11 mappali, 735, 737, foglio 12 mappali 600, 712, salvo se altri.
- foglio 11 particella 527 Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, qualità cast.frutto, cl.3, superficie mq 1560, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 1,61 €, indirizzo catastale: Borgo a Mozzano, intestato a *DATO OSCURATO*, derivante da Impianto meccanografico del 23/12/1975
Coerenze: Il lotto confina nel complesso con mappali 528, 641, 692, 506, 524, 627 salvo se altri.
- foglio 11 particella 529 Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, qualità seminativo, cl.4, superficie mq 180, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,19 €, indirizzo catastale: Borgo a Mozzano, intestato a *DATO OSCURATO*, derivante da Impianto Meccanografico del 23/12/1975
Coerenze: Il lotto confina nel complesso con foglio 11 mappale 692 da più lati, 528 salvo se altri.
- foglio 11 particella 641 Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, qualità cast. frutto, cl.3, superficie mq 45, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: Borgo a Mozzano, intestato a *DATO OSCURATO*, derivante da Impianto Meccanografico del 23/12/1975
Coerenze: Il lotto confina nel complesso con foglio 11 mappale 527, 629 da più lati, salvo se altri.
- foglio 11 particella 647, Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, qualità cast.frutto, cl.3, superficie mq 390, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,40 €, indirizzo catastale: Bordo a Mozzano, intestato a *DATO OSCURATO*, derivante da Impianto meccanografico del 23/12/1975.
Coerenze: Il lotto confina nel complesso con foglio 11 mappale 692, 530, 683 salvo se altri.
- foglio 12 particella 600 Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano,, qualità cast.frutto, cl.3, superficie mq 370, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,38 €, indirizzo catastale: Borgo a Mozzano, intestato a *DATO OSCURATO*, derivante da Impianto meccanografico del 23/12/1975;
Coerenze: Il lotto confina nel complesso con foglio 11 mappale 530, 526, foglio 12 mappale 728, salvo se altri.
- foglio 12 particella 728 Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano,, qualità cast. frutto, cl.3, superficie mq 90, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,09 €, indirizzo catastale: Borgo a Mozzano, intestato a *DATO OSCURATO*, derivante da Impianto meccanografico del 23/12/1975.
Coerenze: Il lotto confina nel complesso con foglio 11 mappale 530 foglio 12 mappale 600, strada, salvo se altri.
- foglio 11 particella 528 Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, qualità seminativo, cl.4, superficie mq 260, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,27 €, indirizzo catastale: Borgo a Mozzano, intestato a *DATO OSCURATO*, derivante da Impianto meccanografico del 23/12/1975
Coerenze: Il lotto confina nel complesso con foglio 11 mappale 527, 529, 692, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona rurale ai margini della frazione di La Cune. Le zone limitrofe sono boscate. Il traffico nella zona è locale; piccola strada in parte sterrata. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------|------------|
| livello di piano: | mediocre | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| esposizione: | nella media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| luminosità: | pessimo | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| panoramicità: | nella media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| impianti tecnici: | pessimo | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| stato di manutenzione generale: | pessimo | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| servizi: | pessimo | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli appezzamenti di terreno di varia cultura sono situati nel Comune di Borgo a Mozzano, frazione Cune, località Caggello e sono disposti nell'immediate vicinanze del Corpo A. Sono raggiungibili dalla via pubblica in parte direttamente ed in parte attraversando il mappale 530, foglio 11, Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano. La via pubblica attraversa tutta la frazione di Cune e prosegue verso nord; è in parte asfaltata ed in parte sterrata ed è percorribile con mezzi agricoli o jeep. I terreni risultano in stato di abbandono e sono ricoperti da vegetazione di sottobosco ed alberi ad alto fusto. Sul mappale 527 foglio 11 Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano è presente una mestaina ormai anch'essa ricoperta di vegetazione.

SITUAZIONE STORICO CATASTALE

- foglio 11 particella 526 Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, qualità cast.frutto, cl.3, superficie mq 990, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 1,02 €, deriva dall'Impianto Meccanografico del 23/12/1975;
- foglio 11 particella 527 Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, qualità cast.frutto, cl.3, superficie mq 1560, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 1,61 €, deriva dall' Impianto meccanografico del 23/12/1975
- foglio 11 particella 529 Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, qualità seminativo, cl.4, superficie mq 180, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,19 €, deriva dall' Impianto meccanografico del 23/12/1975;
- foglio 11 particella 641 Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, qualità cast. frutto, cl.3, superficie mq 45, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,05 €, deriva dall' Impianto meccanografico del 23/12/1975;
- foglio 11 particella 647, Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, qualità cast.frutto, cl.3, superficie mq 390, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,40 €, deriva dall' Impianto meccanografico del 23/12/1975;
- foglio 12 particella 600 Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano,, qualità cast.frutto, cl.3, superficie mq 370, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,38 €, deriva dall' Impianto meccanografico del 23/12/1975;
- foglio 12 particella 728 Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano,, qualità cast. frutto, cl.3, superficie mq 90, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,09 €, deriva dall' Impianto meccanografico del 23/12/1975;
- foglio 11 particella 528 Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, qualità seminativo, cl.4, superficie mq 260, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,27 €, deriva dall' Impianto meccanografico del 23/12/1975

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | = | commerciale |
|----------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| terreni | 3.885,00 | x | 100 % | = | 3.885,00 |
| Totale: | 3.885,00 | | | | 3.885,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato del bene, il sottoscritto esperto, tenuto conto della sua ubicazione, della sua non potenzialità edificatoria, dei vincoli presenti, ritiene di stimare i terreni in oggetto applicando il metodo comparativo tenuto conto dei Valori Agricoli Medi V.A.M. pubblicati attraverso la Banca Dati a cura dell'Agenzia delle Entrate, Regione Agraria n.4, Borgo a Mozzano sotto i quali suggeriscono un Valore Agricolo (Euro/Ha) a secondo della cultura dei terreni.

Seminativo € /H 12.000,00.

Cast. Frutto € /H 4.000,00.

Il sottoscritto esperto, svolte le dovute valutazioni e raffronti, tenuto conto della presenza dei gravami (pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche etc.) dei vincoli presenti, ha ritenuto di applicare un valore di mercato di € 0,40/mq applicato alla superficie commerciale/catastale di mq 3.885. Eseguiti di dovuti calcoli, risulta che il più probabile valore di mercato della piena proprietà del bene ammonta ad € 1.554,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|----------|---|------|---|-----------------|
| Valore superficie principale: | 3.885,00 | x | 0,40 | = | 1.554,00 |
|-------------------------------|----------|---|------|---|-----------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|--|--------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 1.554,00 |
|--|--------------------|

| | |
|---|--------------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 1.554,00 |
|---|--------------------|

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato con il quale la proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della redazione della perizia di stima.

Per determinare il più probabile valore di mercato lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono-parametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato sono le seguenti:

- accertamento ed analisi dei beni oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare ed individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare il bene oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuati;
- rilevazione dei dati immobiliari (superficie catastale, superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo della superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali ottenuti con quelli rilevati da fonti fiduciarie, da operatori del mercato e da quelli prelevati da quotazioni e da valori riportati da pubblicazioni del settore immobiliari;

- determinazione del prezzo medio unitario;
- aggiustamenti del prezzo medio unitario per tenere conto della dissomiglianza residua del bene da stimare con altri beni "comparabili di confronto";
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale del bene da stimare e del prezzo medio unitario.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Borgo a Mozzano

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 | villa singola | 114,27 | 0,00 | 85.705,13 | 85.705,13 |
| B | terreno agricolo | 3.885,00 | 0,00 | 1.554,00 | 1.554,00 |
| | | | | 87.259,13 € | 87.259,13 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.159,13**

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: **€. 16.431,83**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.727,30**

data 02/11/2022

il tecnico incaricato
Tiziana Bulgarelli geometra