



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

206/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMZO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Oliva Antonia Libera

CUSTODE:
Ivg Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/08/2023

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 206/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento di civile abitazione sito in Borgo a Mozzano, frazione Valdottavo, Via San Rocco di proprietà per la quota di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati, Comune di Borgo a Mozzano, foglio 33 mappale 897 sub.3, 910 sub.4, 1103 sub.1, cat. A/3, cl.4, vani 9, piano T-1; indirizzo catastale: località Valdottavo snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** derivante da Variazione del 21/11/2006, Pratica LU0166157 in atti dal 21/11/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE, n.19758.1/2006; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/09/2012 Pratica n.LU0141740 in atti dal 14/09/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA n.28900.1/2012.
- Cerenze: Il fabbricato confina nel complesso con mappale 911, mappale 896, mappale 1374, strada comunale, salvo se altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	148,82 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.311,25
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.649,00
Data della valutazione:	14/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo eseguito in data 26/07/2023 il Sig. Mezzetti Marco fa presente di non risiedere nell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

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 28/03/2007 a firma di Notaio De Santis Francesca, rep.5762/3997, iscritta il 29/03/2007 a Lucca, Reg.Gen.7186, Reg.Part.1600, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 70.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati Comune di Borgo a Mozzano, foglio 33, mappale 897 sub.3, mappale 910 sub.4, mappale 1103 sub.1

Ipoteca volontaria, stipulata il 11/12/2009 a firma di Notaio De Santis Francesca, rep. n. 7510/5493, iscritta il 15/12/2009 a Lucca Reg.Gen.21275, Reg.Part.4304, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 210.000,00.

Importo capitale: € 105.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita a Catasto fabbricati Comune di Borgo a Mozzano, foglio 33, mappale 897 sub.3, mappale 910 sub.4, mappale 1103 sub.1.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Verbale di pignoramento, stipulato il 17/08/2022 a firma di Uff.Giud. Unep presso Tribunale di Lucca, rep.3411, trascritto il 04/10/2022 a Lucca, Reg.Gen.17832, Reg.Part.12747, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare.

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati Comune di Borgo a Mozzano, foglio 33, mappale 897 sub.3, mappale 910 sub.4, mappale 1103 sub.1.

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:

A - VINCOLI

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 nonché i vincoli di natura ambientale, tutti come rappresentati nelle specifiche cartografie allegate 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 e successiva deliberazione n.21 è stato

possibile rilevare che il fabbricato, mappale 897, 910, 1103, foglio 33, Comune di Borgo a Mozzano, Catasto Fabbricati risulta compreso nei vincoli sotto riportati:

- D.Lgs 42/2004, art.142, lettera c "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua).

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 11/02/2014 e successiva deliberazione n.15 del 18/11/2019 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.297 del 19/12/2019, il fabbricato ricade in:

- Aree di fondovalle e/o pianeggianti.

B - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) in quanto lo stesso 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 il bene 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; resta inteso che sarà comunque un onere che graverà sull'acquirente successivamente all'acquisizione del bene.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

dal 20/12/2006

*** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà di 1/1, in forza di Atto di Compravendita, stipulato il 20/12/2006 ai rogiti del Notaio De Santis Francesca rep. 5587/3855, trascritto il 04/01/2007 a Lucca, Reg.Gen.263, Reg.Part.186 a favore di *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 e contro *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/3.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune di Borgo a Mozzano, foglio 33, mappale 897 sub.3, mappale 910 sub.4, mappale 1103 sub.1.

Atto di accettazione tacita di eredità ai rogiti del Notaio De Santis Francesca, rep.5587/3855 del 20/12/2006, trascritto a Pisa in data 16/03/2023 Reg.Gen.4472, Reg.Part.3271.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

dal 21/05/1979 al 20/12/2006

*** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà di 1/3; *** DATO OSCURATO *** er la quota di proprietà di 1/3, *** DATO OSCURATO *** , per la quota di proprietà di 1/3 in forza di atto di successione di *** DATO OSCURATO *** , deceduta a Capannori il 21/05/1979, registrata a Lucca Vol.1191, Den.4, trascritta a Lucca il 28/06/1980, Reg.Gen.1120, Reg.Part.866.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune di Borgo a Mozzano, foglio 33, mappale 897 sub.1, mappale 910 sub.4, mappale 1103.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base alle ricerche effettuate dal sottoscritto Esperto presso il Comune di Borgo a Mozzano, è emerso che il fabbricato è stato interessato dai titoli abilitativi riportati nel paragrafo 7.1. Si fa presente che per l'immobile in esame il sottoscritto non ha rintracciato nessun certificato di abitabilità e/o agibilità, pertanto il suo ottenimento, se necessario, resterà a cure e spese

dell'aggiudicatario.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA 2/2004, intestata a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "realizzazione di bagno interno e altri lavori di straordinaria manutenzione", presentata il 13/01/2004, protocollo n. 411.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 33, mappale 897 parte.

DIA 240/05, intestata a *** DATO OSCURATO *** per lavori di "ristrutturazione edilizia per frazionamento in tre unità immobiliari" presentata il 25/07/2005, protocollo n. 13117.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 33, mappale 897.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al Regolamento Urbanistico approvato il 25/10/2008 con delibera di Consiglio Comunale n. 46, e 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, n.8 del 15/03/2019 l'immobile ricade in:

- lotto: centri di matrice storica: art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- fabbricato evidenziato: edilizia civile di matrice antica: artt.19-24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto esperto fa presente di NON aver effettuato le seguenti verifiche:

- verifica plano-volumetrica dell'intero complesso edilizio;
- verifica del reale posizionamento del fabbricato;
- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato delle cui unità immobiliari si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili.

Gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti sono esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

In merito alla determinazione dei costi necessari alla eliminazione di eventuali difformità (sanzioni amministrative, penali, diritti amministrativi e non), l'Esperto precisa la sua impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo su tale punto. Trattasi di valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti preposti per la cui determinazione rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica edilizia completa di tutta la documentazione necessaria.

L'Esperto fa presente, inoltre, che quanto contenuto nel presente elaborato peritale, nel rispetto del mandato ricevuto, è quindi da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

L'Esperto, precisando che non è da escludere esistano altre difformità non elencate nel proseguo, le quali potranno comunque essere evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero comodio, al fine di verificare la conformità edilizia del bene, lo stesso mette a confronto lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia 240/2005.

ESTERNO:

Gli elaborati grafici allegati alla su indicata pratica edilizia risultano differenti dallo stato dei luoghi.

La resede del fabbricato è suddivisa in parti ed è corredata alle varie unità che lo compongono. Presente una recinzione eseguita in muratura con soprastante pali in acciaio e rete metallica.

La parte di lotto associata all'unità immobiliare oggetto di esecuzione presenta una delimitazione della resede a sud con pali in ferro e rete metallica ed a nord con muro in blocchi intonacati.

INTERNO

Lo stato dei luoghi non rispetta quanto rappresentato negli elaborati grafici progettuali.

I locali interni hanno una diversa destinazione d'uso.

Piano Terra

In luogo a soggiorno è stata ricavata la cucina, a salotto una camera ed a disimpegno una camera singola. La porta che collegava l'ingresso al salotto è stata tamponata, il muro di tamponamento tra salotto e disimpegno non è più in essere, la porta di accesso al bagno è spostata e le altezze sono difformi.

Le finestre e le porte hanno gli sguanci.

Piano Primo

Le altezze sono difformi, nel locale bagno è stato realizzato un gradino e la porta di collegamento fra ingresso e disimpegno è spostata.

Le finestre e le porte hanno gli sguanci.

A giudizio della scrivente, fatta salva ogni e più altra interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente, le difformità rilevate potranno essere regolarizzate, previa verifica della disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere, sia al momento della presentazione della domanda, attraverso la presentazione di apposito Procedimento di Sanatoria Edilizia ai sensi della L.R. 65/2014 da depositare presso l'Amministrazione

Comunale di Borgo a Mozzano completo di tutta la documentazione necessaria.

L'Esperto fa presente che non potrà essere regolarizzata nè l'altezza della camera matrimoniale posta al piano terra, nè la destinazione di camera singola in luogo a disimpegno sita al piano terra.

Costi di regolarizzazione urbanistica:

I costi comprensivi di onorari tecnici per la richiesta di Procedimento in Sanatoria Edilizia, escluse spese di presentazione, sanzioni amministrative e/o penali, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, oneri di demolizione, Iva e cassa nazionale geometri, ammontano ad € **2.200,00**. Ogni onere è posto a carico dell'aggiudicatario.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Da quanto è stato possibile rilevare è riscontrabile che la planimetria dell' immobile, (LU 0166157 del 21/11/2006) non rappresenta lo stato dei luoghi per una non corretta rappresentazione grafica, una diversa disposizione interna dei locali ed un'errata indicazione delle altezze interne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di una Denuncia di Variazione di Fabbicato Urbano per la corretta rappresentazione dei luoghi.

L'Esperto fa presente che nell'elaborato planimetrico c'è un'errata rappresentazione delle parti a comune ed esclusive delle varie unità immobiliari che compongono il fabbricato.

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

Costi di regolarizzazione catastale:

I costi comprensivi di onorari tecnici per la presentazione della Denuncia di Variazione presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio incluso nuovo Elaborato Planimetrico escluso spese di presentazione, sanzioni amministrative e/o penali, Iva e cassa nazionale geometri, ammontano ad € **1.100,00**. Ogni onere è posto a carico dell'aggiudicatario.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BORGO A MOZZANO VALDOTTAVO, VIA SAN ROCCO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento di civile abitazione sito in Borgo a Mozzano, frazione Valdottavo, Via San Rocco di proprietà per la quota di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbicati, Comune di Borgo a Mozzano, foglio 33 mappale 897 sub.3, 910 sub.4, 1103 sub.1, cat. A/3, cl.4, vani 9, piano T-1; indirizzo catastale: località Valdottavo snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** derivante da Variazione del 21/11/2006, Pratica LU0166157 in atti dal 21/11/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE, n.19758.1/2006; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/09/2012 Pratica n.LU0141740 in atti dal 14/09/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA n.28900.1/2012.
- Cerenze: Il fabbricato confina nel complesso con mappale 911, mappale 896, mappale 1374, strada comunale, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel centro della frazione di Valdottavo in zona residenziale/commerciale. Le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato per civile abitazione sito in Borgo a Mozzano, Via San Rocco situato nel centro di Valdottavo in una zona residenziale - commerciale vicino a tutti i servizi.

Il fabbricato, elevato su tre piani fuori terra oltre la soffitta, ha parte ha struttura portante in pietra intonacata a civile e tinteggiata; il solaio di piano è in legno in parte a vista ed in parte intonacato. La gronda è in latero cemento intonacato; la copertura è in cotto dotata di canali di gronda e discendenti in rame.

Il piccolo corpo di fabbrica posto a nord del fabbricato ed a corredo dell'unità oggetto di esecuzione, ha una struttura portante in forati e solaio in legno; la gronda è in legno e la copertura è in cotto dotata di canali di gronda e discendenti in rame.

Si accede all'appartamento da Via San Rocco attraverso passaggio pedonale e percorrendo la resede ed ingresso, Catasto Fabbricati, Comune di Borgo a Mozzano, mappale 897 sub.6 a comune fra il sub.5 e sub.3 del mappale 897 Catasto Fabbricati, Comune di Borgo a Mozzano, si raggiunge l'accesso all'abitazione.

Sul lato ovest e nord dell'immobile vi è la resede ad uso esclusivo dello stesso.

L'appartamento è dislocato su due piani, terra e primo collegati attraverso il vano scala, Catasto Fabbricati, Comune di Borgo a Mozzano, mappale 897 sub.6 a comune fra il sub.5 e sub.3 del mappale 897 Catasto Fabbricati, Comune di Borgo a Mozzano. Il piano terra è suddiviso da cucina, camera matrimoniale, bagno, camera singola. Dalla cucina si accede alla resede posta ad ovest e dalla camera singola alla resede posta a nord. Il piano primo è composto da ingresso, cucina, sala, lavanderia, disimpegno, n.2 camere e bagno.

I locali di abitazione hanno pavimentazione in parte in graniglia ed in parte in gres; il bagno al piano terra ha pavimentazione e rivestimenti in ceramica ed è dotato di piccolo lavabo, wc e doccia ed il bagno al piano primo anch'esso con pavimentazione e rivestimenti in ceramica, è dotato di lavabo, wc, e vasca. Il vano scala a comune che collega i piani è rivestito in pietra. Lo stato di manutenzione del bene è medio/basso; in esterno è presente il distacco dell'intonaco ed umidità di risalita ed in interno si denota la presenza di muffa legata alla poca vivibilità del bene.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo dotati di scuri interni così come la porta di accesso al fabbricato.

Al momento del sopralluogo l'immobile è provvisto di impianto elettrico e la fonte di riscaldamento è una stufa a legna per il piano primo e termosifoni alimentati con caldaia a gas al piano terra. L'acqua calda sanitaria è riscaldata da boiler elettrico.

Il fabbricato risulta essere allacciato alla fornitura pubblica di energia elettrica, l'approvvigionamento idrico avviene tramite pubblico acquedotto ed i liquami e le acque di scarico sono collegati alla pubblica fognatura.

I dati essenziali dell'immobile verificati in loco sono i seguenti:

Superficie utile netta:

locali principali ed accessori diretti - abitazione mq 112,75

Altezza utile netta:

PIANO TERRA

cucina ml 2,55

bagno ml 2,52

disimpegno ml 2,58

camera ml 2,65

ripostiglio ml 2,58

PIANO PRIMO

ingresso ml 2,77

sala ml 2,74

cucina ml 2,96

camera ml 2,72

camera ml 2,75

lavanderia ml 1,96, ml 2,17

Resede mq 52,65

SITUAZIONE STORICO CATASTALE

Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 33, mappale 897 sub.3, 910 sub.4, 1103 sub.1, cat. A/3, cl. 4, 9 vani, rendita € 492,70, deriva da Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 33, mappale 897 sub.1, 910 sub.4, 1103, a seguito di Variazione in soppressione del 21/11/2006, pratica LU00166157 in atti dal 21/11/2006-VARIAZIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (19758.1/2006).

Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 33, mappale 897 sub.3, 910 sub.4, 1103 deriva da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali principali ed accessori diretti	143,55	x	100 %	=	143,55
superficie scoperta - resede	52,65	x	10 %	=	5,27
Totale:	196,20				148,82

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 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 2 per il Comune di Borgo a Mozzano, Fascia/zona: Periferica, Codice di zona: D5, Microzona catastale n.3, Destinazione: Residenziale, Tipologia: Abitazioni di tipo economico, stato conservativo "Normale", suggerisce dei valori immobiliari che oscillano tra un valore di mercato minimo pari ad € 670,00, ad un valore di mercato massimo pari ad € 950,00.

Il sottoscritto, 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 della presenza dei gravami (pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche etc.), 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 € 111.611,25.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	148,82	x	750,00	=	111.611,25
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 111.611,25
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 111.611,25
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il bene oggetto di procedura è stato valutato 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 dell'immobile 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, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	148,82	0,00	111.611,25	111.611,25
				111.611,25 €	111.611,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.311,25**

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: **€. 21.662,25**

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: **€. 86.649,00**

data 14/08/2023

il tecnico incaricato
Tiziana Bulgarelli geometra