



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 28/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Prelios Credit Solutions S.p.a.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT.SSA ANTONIA LIBERA OLIVA

CUSTODE:  
IVG LUCCA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ING. FRANCESCO BIANCHINI - Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558 ISO 17024**

CF:BNCFNC84D14E715Q  
con studio in LUCCA (LU) Viale G. Giusti n.273  
telefono: 3286840736  
email: info@bianchinistudio.it  
PEC: bianchinistudio@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 28/2023

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** ufficio a LUCCA Via Fonda 710K, della superficie commerciale di **128,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato terratetto a destinazione laboratorio ed ufficio elevato su due piani fuori terra posto nel Comune di Lucca (Lu), Via Fonda n.710K e 710J, con accesso da strada vicinale.

Il fabbricato è realizzato in muratura intonacata, copertura a falde inclinate, solai in laterizio.

Internamente, al piano terra con altezza di circa ml. 2.70 e superficie esterna lorda di circa mq. 64, si compone di disimpegno di ingresso, due vani a destinazione laboratorio, bagno con antibagno. Al piano primo, con altezza media di circa ml. 2.80 e superficie esterna lorda di circa mq. 64, si compone di locale a destinazione ufficio, disimpegno, bagno, due ripostigli.

Identificazione catastale:

- foglio 139 particella 971 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 1.662,99 Euro, indirizzo catastale: VIA FONDA DI ANTRACCOLI, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 07/05/2013 Pratica n. LU0103912 in atti dal 07/05/2013 MAGAZZINO-UFFICIO O STUDIO PRIVATO (n. 68426.1/2013)

Coerenze: Particelle 79, 970, 791 stesso foglio di mappa.

Deriva al catasto fabbricati dal foglio 139 particella 971 a seguito di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 07/05/2013 Pratica n. LU0103912 in atti dal 07/05/2013 MAGAZZINO-UFFICIO O STUDIO PRIVATO (n. 68426.1/2013), precedentemente al catasto terreni la particella 971 derivava dalla particella 895 stesso foglio a seguito di Tipo Mappale del 06/10/2000 Pratica n. 162204 in atti dal 06/10/2000 (n. 6479.1/2000), la particella 895 a sua volta derivava ai terreni dalla particella 125 stesso foglio a seguito di FRAZIONAMENTO del 02/12/1996 in atti dal 02/12/1996 (n.3601.2/1996).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>128,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 158.720,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 126.976,00</b>
Data della valutazione:	<b>31/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Sopralluogo effettuato in data 19/09/2023.

### **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:*

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, stipulata il 22/10/2019 a firma di TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. - di repertorio, trascritta il 22/11/2019 a LUCCA ai nn. 13333, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE .

Riporta: "CON LA PRESENTE SI CHIEDE DI ACCERTARE LA NATURA SIMULATA DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL MOTAIO VINCENZO DE LUCA IN DATA 2 OTTOBRE 2014 REPERTORIO 42984 TRASCRITTO IN DATA 8 OTTOBRE 2014 AL NUMERO 9220 DI FORMALITA' STIPULATO TRA LUCILLA PADREDDII E ZR LABORATORY S.R.L. IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE E DICHIARARE CHE L'EFFETTO TRASLATIVO NON ERA VOLUTO DALLE PARTI E NON SI E' EFFETTIVAMENTE REALIZZATO TRA LORO" AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE con trascrizione rp 2615 del 12/12/2019

ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA, stipulata il 22/10/2019 a firma di TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. - di repertorio, trascritta il 22/11/2019 a LUCCA ai nn. 13334, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE.

Riporta: "CON LA PRESENTE SI ACCERTI CHE AI SENSI DELLA SCRITTURA PRIVATA DEL 2 OTTOBRE 2014 IL SOGGETTO 1 E' TITOLARE PIENO ED ESCLUSIVO DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE E DISPORRE IL TRASFERIMENTO AL SIGNOR DAVIDE STAGI DELL'ESCLUSIVO DIRITTO DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE OGGETTO."

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/10/2014 a firma di NOTAIO DE LUCA VINCENZO ai nn. 43021/13733 di repertorio, iscritta il 21/10/2014 a LUCCA ai nn. 1682, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 240.000,00.

Importo capitale: 120.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/01/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. 399 di repertorio, trascritta il 13/02/2023 a LUCCA ai nn. 1739, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Attenzione: i valori relativi alle spese di gestione sopra riportati pari ad Euro 0,00 sono inseriti in automatico dal programma di redazione della perizia, non sono dunque da ritenersi validi.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/11/2011), con atto stipulato il 28/11/2011 a firma di Notaio Raspini Gaetano ai nn. 139610/18384 di repertorio, trascritto il 01/12/2011 a Lucca ai nn. 12304.

Riporta: "ATTO DI NOMINA PREMesso -CHE CON CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA DEL 10 AGOSTO 2011 REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI LUCCA IN DATA 17 AGOSTO 2011 AL N.5520 SERIE III, LA SIGNORA CATALDI FRANCESCA PROMETTEVA DI VENDERE AL SIGNOR STAGI DAVIDE UN FABBRICATO AD USO MAGAZZINO POSTO IN COMUNE DI LUCCA, FRAZIONE ANTRACCOLI, VIA FONDA, RAPPRESENTATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI LUCCA, AL GIUSTO CONTO, NEL FOGLIO 139 DAL MAPPALE 971 VIA FONDA PIANO:T-1, CATEGORIA C/2, CLASSE 11, CONSISTENZA MQ.106 CON LA RENDITA CATASTALE DI EURO 503,65; -CHE IL SIGNOR STAGI DAVIDE, IN SEDE DI STIPULA DEL CITATO CONTRATTO PRELIMINARE, SI ERA RISERVATO LA FACOLTA' DI NOMINARE, AL MOMENTO DELLA STIPULA DEL PUBBLICO ATTO DI TRASFERIMENTO, LA PERSONA, LE PERSONE, LA DITTA, L'ENTE O LA SOCIETA' CHE AVREBBERO DOVUTO ACQUISTARE DETTO IMMOBILE, TUTTO QUANTO PREMesso DA VALERE COME PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO, IL SIGNOR STAGI DAVIDE, AVVALENDOSI DELLA FACOLTA' RISERVATOSI CON IL SUCCITATO PRELIMINARE DI VENDITA, DICHIARA DI NOMINARE COME IN EFFETTI NOMINA QUALE PARTE ACQUIRENTE, LA PROPRIA MOGLIE SIGNORA PADREDDII LUCILLA. CON RIFERIMENTO AL QUADRO B: -FABBRICATO AD USO MAGAZZINO, IN PESSIME CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE, PRIVO DI QUALSIASI IMPIANTO, ELEVATO DA TERRA A TETTO PER DUE PIANI COMPRESO IL TERRESTRE, POSTO IN

COMUNE DI LUCCA, FRAZIONE ANTRACCOLI VIA FONDA SENZA NUMERO CIVICO. DETTO FABBRICATO, AL QUALE SI ACCEDE MEDIANTE PASSO A COMUNE, E' COMPOSTO AL PIANO TERRA DA DUE AMPI VANI ED AL PIANO PRIMO, AL QUALE SI ACCEDE DA PICCOLA BOTOLA, DA UN UNICO AMPIO VANO, CONFINA CON PASSO A COMUNE E CON BENI ORLANDI SU DUE LATI, SALVO SE ALTRI. QUANTO OGGETTO DEL PRESENTE ATTO E' RAPPRESENTATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI LUCCA, AL GIUSTO CONTO, NEL FOGLIO 139 DAL MAPPALE 971, VIA FONDA PIANO T-1, CATEGORIA C/2, CLASSE 11, CONSISTENZA MQ.106, CON LA RENDITA CATASTALE DI EURO 503,65 IN BASE ALLA PLANIMETRIA DEPOSITATA IN CATASTO ED ALLEGATA ALLA COSTITUZIONE N.1879.1/2000 DEL GIORNO 8 NOVEMBRE 2000 PROTOCOLLO N.228968 AI FINI DELLA CONTINUITA' STORICO-CATASTALE SI DA' ATTO CHE IL MAPPALE 971 CENSITO AL CATASTO TERRENI DERIVA DAL MAPPALE ORIGINARIO 895 IN DIPENDENZA DI TIPO MAPPALE N.6479.1/2000 DEL 6 OTTOBRE 2000 PROTOCOLLO N.162204, PRECISANDOSI ALTRESI' CHE IL MAPPALE 895 A SUA VOLTA DERIVA DAL MAPPALE ORIGINARIO 125 A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO N.3601.2/1996 DEL 2 DICEMBRE 1996"

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 07/03/1964)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 07/03/1964 fino al 26/10/1991), registrato il 03/07/1964 a Lucca ai nn. 10/978.

Successione Sig. CATALDI GIORGIO Nato il 22/09/1907 a LUCCA (LU) CTL GRG 07P22 E715 X apertasi il 7/03/1964. Relativa accettazione tacita di eredità risulta trascritta in data 1 dicembre 2011 ai nn. 18305/12305 in dipendenza dell'atto compravendita del 28/11/2011 Numero di repertorio 139610/18384 in Notaio RASPINI GAETANO.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 26/10/1991 fino al 28/11/2011), registrato il 21/03/1992 a Lucca ai nn. 73/167.

Successione Sig.ra Davini Maria DVNMRA19D69E715Q apertasi il 26/10/1991

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lucca risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **1540/1991**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione di fabbricato ad uso ripostiglio, presentata il 26/03/1991 con il n. 2962 di protocollo, rilasciata il 01/07/1991 con il n. 1540 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **896/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di recupero di fabbricato ad uso ripostiglio, presentata il 11/02/1995 con il n. 896 di protocollo, rilasciata il 11/02/1995 con il n. 896 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **1360/2012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione di un locale uso magazzino in laboratorio artigianale, presentata il 25/10/2012 con il n. 78038 di protocollo, rilasciata il 25/10/2012 con il n. 1360 di protocollo

Segnalazione Certificata Inizio Attività N. **831/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla SCIA 1360/2012 per ristrutturazione e cambio di destinazione di un locale uso magazzino in laboratorio artigianale e uffici, presentata il 22/07/2013 con il n. 56587 di protocollo, rilasciata il 22/07/2013 con il n. 831 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente. Valgono per i beni in questione tutti i vincoli di natura urbanistica, paesaggistico/ambientale ed idrogeologica, come disciplinati dagli strumenti urbanistici e dalla normativa di settore.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

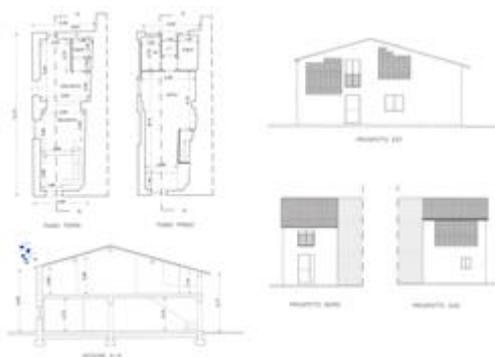
### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

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

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio in atti non risultano presenti difformità fatta eccezione per lievi differenze nelle quote interne rilevate rispetto al titolo. Per l'unità immobiliare in oggetto non è stato rintracciato il certificato di agibilità. Per le difformità riscontrate l'aggiudicatario, a propria cura e spese, potrà presentare domanda di Attestazione Di Conformità In Sanatoria ai sensi della Legge Regionale Toscana n.65 del 10 novembre 2014 o deposito di stato conforme ove previsto, in alternativa valutare l'eventuale rimessa in pristino o fiscalizzazione di quanto non sanabile ai sensi della normativa vigente al momento dell'aggiudicazione. E' fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, sui quali lo scrivente non può esprimersi. In caso di diniego, lo stato dei luoghi dovrà essere ricondotto alla situazione autorizzata. Per l'unità immobiliare esaminata, non è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni e pertanto lo scrivente non è in grado di riferire in quale classe prevista dalla normativa di riferimento sia inseribile l'unità immobiliare in esame. Di quanto sopra è stato tenuto conto nella valutazione finale. Si fa presente che NON è stata effettuata dal sottoscritto la verifica plano-volumetrica dell'intero edificio e dell'effettiva superficie della resede e dei lotti di terreno, del posizionamento del fabbricato nonché la verifica dei confini e della distanza della costruzione dagli stessi e dai fabbricati antistanti; indagini geologiche e geotecniche; indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei fabbricati siano stati utilizzati materiali realizzati con fibre di amianto o similari; indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze o materiali tossici e/o nocivi o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli; indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici; verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare il loro funzionamento o la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia; verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle singole unità immobiliari; verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi del fabbricato; verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato ne diagnosi a livello strutturale dello stesso; verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di superamento delle barriere architettoniche; verifiche specifiche in

ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari valutate; verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento liquami delle unità di cui trattasi, anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti eventualmente confluite in un sito finale diverso dalla pubblica fognatura; verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Si precisa che in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nonchè delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica abilitativa o richiesta di parere preventivo completi di tutti gli elaborati grafico-documentali di dettaglio necessari. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi e, per quanto attiene agli importi economici, relativi ad oneri, sanzioni e spese per la regolarizzazione e/o la messa in ripristino del bene, che restano a carico dell'aggiudicatario, è stato tenuto conto e sono state riconosciute riduzioni del valore a metro quadro determinato per l'immobile in sede di vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come specificato al punto "Sviluppo valutazione". E' inoltre fatta salva l'eventualità della mancata rintracciabilità da parte del Ctu di titoli autorizzativi alla luce delle metodologie e sistemi di archiviazione e catalogazione degli stessi da parte degli uffici tecnici dei singoli Comuni trattati.

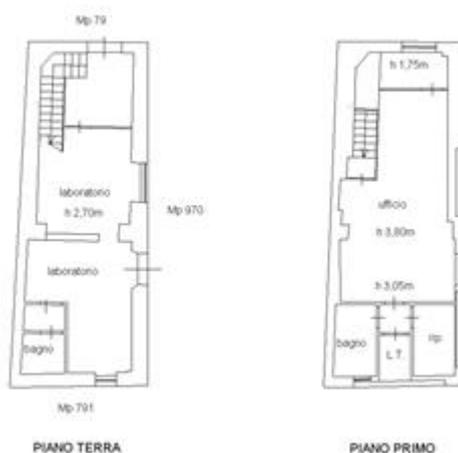


## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

La planimetria a VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 07/05/2013 Pratica n. LU0103912 in atti dal 07/05/2013 MAGAZZINO-UFFICIO O STUDIO PRIVATO (n. 68426.1/2013) identifica l'unità immobiliare nella attuale consistenza e distribuzione.



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LUCCA VIA FONDA 710K

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a LUCCA Via Fonda 710K, della superficie commerciale di **128,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato terratetto a destinazione laboratorio ed ufficio elevato su due piani fuori terra posto nel Comune di Lucca (Lu), Via Fonda n.710K e 710J, con accesso da strada vicinale.

Il fabbricato è realizzato in muratura intonacata, copertura a falde inclinate, solai in laterizio.

Internamente, al piano terra con altezza di circa ml. 2.70 e superficie esterna lorda di circa mq. 64, si compone di disimpegno di ingresso, due vani a destinazione laboratorio, bagno con antibagno. Al piano primo, con altezza media di circa ml. 2.80 e superficie esterna lorda di circa mq. 64, si compone di locale a destinazione ufficio, disimpegno, bagno, due ripostigli.

Identificazione catastale:

- foglio 139 particella 971 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 1.662,99 Euro, indirizzo catastale: VIA FONDA DI ANTRACCOLI, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 07/05/2013 Pratica n. LU0103912 in atti dal 07/05/2013 MAGAZZINO-UFFICIO O STUDIO PRIVATO (n. 68426.1/2013)

Coerenze: Particelle 79, 970, 791 stesso foglio di mappa.

Deriva al catasto fabbricati dal foglio 139 particella 971 a seguito di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 07/05/2013 Pratica n. LU0103912 in atti dal 07/05/2013 MAGAZZINO-UFFICIO O STUDIO PRIVATO (n. 68426.1/2013), precedentemente al catasto terreni la particella 971 derivava dalla particella 895 stesso foglio a seguito di Tipo Mappale del 06/10/2000 Pratica n. 162204 in atti dal 06/10/2000 (n. 6479.1/2000), la particella 895 a sua volta derivava ai terreni dalla particella 125 stesso foglio a seguito di

FRAZIONAMENTO del 02/12/1996 in atti dal 02/12/1996 (n.3601.2/1996).



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le pareti interne sono intonacate e pitturate, i pavimenti sono in monocottura, gli infissi esterni con doppi vetri.

I bagni dotati di sanitari, con pavimenti e rivestimenti in monocottura.

L'impianto elettrico è sottotraccia, sono presenti le unità interne dell'impianto di condizionamento.

Il tutto in normali condizioni di uso e conservazione.

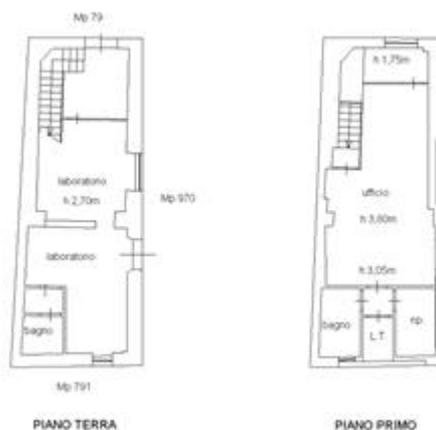


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio ed ufficio piano terra e primo	128,00	x	100 %	=	128,00
<b>Totale:</b>	<b>128,00</b>				<b>128,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

In virtù delle ricerche di mercato presso operatori e portali del settore, acquisito l'atto di acquisto e quanto pubblicato dalla fonte ufficiale "Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento al II Semestre 2022, fascia/zona Periferica D1, tipologia "Uffici", stato di conservazione Normale,

valore di mercato, minimo Euro 1.400,00 a metro quadro lordo e massimo Euro 2.150,00 a metro quadro lordo.

Il metodo con cui si effettuerà la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare;

Facendo i necessari adeguamenti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, lo standard qualitativo e gli aggiustamenti per tener conto della dissomiglianza dell'immobile in oggetto con gli immobili "comparabili di confronto", oltre alla dovuta riduzione dato lo stato di uso delle unità immobiliari, a fronte dei presumibili costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario per la regolarizzazione di quanto non conforme, nonché dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato assunto il valore medio O.M.I., abbattuto di una percentuale, che può essere quantificata nel 30% del valore medio al mq, ottenendo un valore a metro quadro arrotondato di Euro 1.240,00 (milleduecentoquaranta/00).

Utilizzando solo come parametro di riferimento la superficie commerciale, è stato accertato che il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, risulta come segue:

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 128,00 x 1.240,00 = **158.720,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 158.720,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 158.720,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I principi teorici che verranno adottati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, eventuali interventi di ripristino o sanatoria necessari, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Il metodo con cui si effettuerà la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene che deve essere stimato.

Da ricerche di mercato è stato accertato che per beni simili, tenuto anche conto dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si deve osservare per aumentare l'appetibilità dell'immobile, il più probabile valore di mercato a corpo e non a misura, utilizzando solo come parametro di riferimento, per il fabbricato la superficie a metro-quadro e per i terreni quella catastale, risulta quello a seguito calcolato.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Comune di Lucca, agenzie: Comune di Lucca, osservatori del mercato immobiliare immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Banca dati delle quotazioni immobiliari

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	128,00	0,00	158.720,00	158.720,00
				<b>158.720,00 €</b>	<b>158.720,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 158.720,00**

### 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: **€. 31.744,00**

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: **€. 126.976,00**

data 31/10/2023

il tecnico incaricato

ING. FRANCESCO BIANCHINI - Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558 ISO 17024