

**TRIBUNALE DI LUCCA  
Volontaria Giurisdizione**

**Giudice delle successioni Dott.ssa Maria Giulia D'Ettore**

**Eredità rilasciata**

**RG n. 4869/2021**

**Curatore eredità rilasciata Avv. Michele Giorgetti**

**CTU  
geom. Luca Dini**

# LOTTO 1

## Proprietà

-  
-  
-  
-  
-  
-  
-

**Complessivamente comproprietari per i diritti della piena proprietà indivisa.**

## Identificazione dei beni immobili

Villa monofamiliare per civile abitazione, corredata da ampio terreno circostante ad uso di giardino, in Comune di Bagni di Lucca, via San Marco n. 4. La villa monofamiliare è elevata a tre piani, di cui un piano in parte seminterrato e due piani fuori terra. Vi si accede da ampio ingresso carrabile e pedonale da via San Marco e da ulteriore ingresso pedonale posto su via di Controneria.

Si compone:

- al piano seminterrato, da una ampio locale rustico/taverna, bagno, da locali ad uso cantina, ripostiglio, lavanderia e garage, oltre a locale caldaia. Tramite vano cala si accede al piano terra rialzato;
- al piano terra rialzato, da ampio ingresso, ampia sala-soggiorno, cucina tinello, sala, tramite un rampa di scale s'accede alla zona notte composta da due bagni e quattro camere (due camere sono corredata da terrazzo). Corredata da ampia veranda con accesso diretto dalla cucina tinello e dall'ampio soggiorno.
- al piano sotto tetto, da cui si accede da vano scala, si compone di due camere, bagno e due ampi locali a soffitta.

Si accede all'abitazione tramite scala esterna, posta nel giardino, si accede inoltre direttamente dal giardino anche alla taverna, al garage ad al locale cantina lavanderia. Corredata da ampio terreno circostante ad uso di giardino ove è ubicata la piscine ed un gazebo. L'intera proprietà è completamente recintata.

L'intero complesso immobiliare, nella sua consistenza, risulta censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, con i seguenti dati:

al Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca (LU), al giusto conto, nel foglio 99, particella 892, categ. A/7, classe 6, vani 20,5, superficie catastale escluse aree scoperte 470 mq., con la rendita di €. 2593,90.

Ai soli fini della storia catastale si precisa che deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;

e la particella 155 (catasto Terreni) veniva unita alla particella 892 con Tipo Mappale del 06/05/2015 Pratica n. LU0034533 in atti dal 06/05/2015 presentato il 06/05/2015 (n. 34533.1/2015).

Il fabbricato confina con via San Marco, via di Controneria, della Ruga, con la particella 891, con la particella 156, salvo se altri.

Trattasi di villa singola in buone condizioni di manutenzione ed uso. L'intonaco esterno e tutti gli infissi esterni in legno sono in normali condizioni di uso e manutenzione. Internamente la villa risulta in buono stato di uso e manutenzione, perfettamente mantenuta. Internamente i pavimento sono in ceramica di vecchia fattura ma perfettamente mantenuti, nella zona giorno, mentre sono in parquet nella zona notte. I bagni

sono, tutti, completi dei sanitari ed accessori in perfetto stato di manutenzione, anche se di vecchia fattura. Le scale interne sono rivestite in legno. La taverna/locale rustico al piano seminterrato presenta le stesse caratteristiche dei locali della zona giorno. I locali accessori posti al piano seminterrato sono pavimentati in gress.

Il sottotetto, per quanto riguarda le due camere, sono pavimentate in parquet ed il bagno è completo di tutti gli accessori, con pavimento e rivestimento in ceramica di vecchia fattura, in perfetto stato di manutenzione. L'area del sottotetto, non abitabile ed adibita a soffitta è pavimentata in gress ed il soffitto non è intonacato, i locali hanno un'altezza accessibile solo nella parte centrale.

Tutti gli impianti sono sotto traccia, l'impianto di riscaldamento è a termosifoni. Sostanzialmente tutta l'abitazione si presenta in buono stato e perfettamente mantenuta.

Esternamente il giardino è ben curato e perfettamente mantenuto, sono presenti ampie superfici pavimentate in pietra naturale (tipo porfido o similari), parte dei marciapiedi a corredo della villa sono pavimentati in gress. La piscina ubicata nel giardino non è funzionante.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, bisognosa di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso i pubblici uffici, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

Piano seminterrato:

- altezza utile interna pari a 2,58ml circa (locali accessori) - 2,65ml. circa (locale rustico/taverna);
- superficie commerciale pari a 170,00mq. circa (locali accessori);
- resede esclusiva - giardino 3350mq. circa (rilevata da atti notarili).

Piano terra – rialzato:

- altezza utile interna pari a 3,08ml circa;
- superficie commerciale pari a 210,00mq. circa.
- terrazzi 60mq. circa.

Piano sottotetto – soffitta:

- altezza utile interna pari a 2,67ml circa (locali abitabili) - 1,55ml. circa (locale soffitta hm);
- superficie commerciale pari a 85,00mq. circa (locale soffitta);
- superficie commerciale pari a 55,00mq. circa (locali abitabili).

Si precisa infine che non è stato rintracciato, l'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

### **Stato di possesso al momento del sopralluogo**

La Villa risulta abitata

### **Vincoli ed oneri giuridici**

Trascrizione n. 5711 di registro particolare, del 07/06/2012

- Costituzione di fondo patrimoniale ai rogiti del notaio Politi Guido del 29/05/2012 repertorio n. 78967, a favore e contro tra i coniugi

### **Altre informazioni per l'acquirente**

Le spese di gestione non sono ipotizzabili in quanto dipendono fondamentalmente dal tipo di conduzione dei possessori. Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita del fabbricato e dei terreni, da eseguirsi nei modi e nel rispetto di normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

### **Vincoli di tutela**

L'area in cui ricade il fabbricato risulta sottoposta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42 del 22/07/2004 e in area sottoposta al Vincolo Idrogeologico. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

### **Servitù attive e passive**

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servitù costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento.

### **Limiti ed assunzioni**

In relazione all'incarico ricevuto il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o 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 a i 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.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.

- Non sono state effettuate 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.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.
- Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

## **Provenienza**

Agli attuali proprietari, per dichiarazione di successione in morte di  
come risulta dalla dichiarazione di successione volume
n. 9990 denuncia n. 1359, registrata a Lucca il 20/07/2015 ed ivi trascritta in data 09/11/2015 al n. 10560 di registro particolare.

Si rileva:

- atto di accettazione di eredità ai rogiti del notaio Pallottino Domenico del 16/10/2014 repertorio n. 542, trascritta a Lucca in data 30/12/2014 al n. 11915, annotata in data 23/11/2021 al n. 2684, rilascio beni ai creditori.

Al sig.  i diritti della piena proprietà:

- per atto di affrancazione di livello ai rogiti del notaio Pugliese Nicolò del 19/02/1990 repertorio n. 217612, trascritto a Lucca in data 08/03/1990 al n. 2652 di registro particolare.

- per atto Notaio Francesco Raspini del 06/02/1973 repertorio n. 27273, trascritto a Lucca il 26/02/1973 al n. 2554 di registro particolare, con cui  cedeva a titolo di permuta a  un piccolo appezzamento di terreno di mq. 420 (mappale 155);

- per atto Notaio Giovanni Perrotta del 03/03/1969 repertorio n. 350, trascritto a Lucca il 10/03/1969 al n. 1634 di registro particolare, con cui  vendeva a  l'utile dominio de terreno Foglio 99 mappale 892 di mq. 2990. Di diretto dominio della  per un canone livellare imprecisato.

- per atto Notaio Giovanni Perrotta del 03/03/1969 repertorio n. 349, trascritto a Lucca il 10/03/1969 al n. 1633 di registro particolare, con cui \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ erano comproprietari di beni in Comune di Bagni di Lucca e volendo sciogliere la comunione fra di loro, si dividevano i beni ed assegnavano a \_\_\_\_\_ un appezzamento di terreno in Comune di Bagni di Lucca località Corsena Catasto Terreni Foglio 99 mappale 155/b di mq. 390, ed a \_\_\_\_\_ un appezzamento di terreno in Comune di Bagni di Lucca località Corsena Catasto Terreni Foglio 99 mappale 155/a di mq. 420.

### **Pratiche Edilizie**

Domanda di Condono Edilizio presentata ai sensi della Legge 47/85 in data 30/06/1986 protocollo n. 7048, per la quale è stata rilasciata la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria in data 16/04/1998 n. 423.

D.I.A. n. 124/11, presentata in data 20/04/2011 protocollo n. 7884 – modifiche interne a fabbricato uso abitazione. Allegato alla D.I.A. Via è una comunicazione del Comune di Bagni di Lucca, Area Tecnica U.O. Edilizia Privata del 09/02/2017 protocollo n. 2163, di *“contestazione violazione al regolamento edilizio per omessa presentazione della comunicazione di ultimazione dei lavori e del relativo certificato di conformità...”*. Nei documenti allegati alla D.I.A. Non vi è nessuna ricevuta di pagamento di tale sanzione pecuniaria.

### **Giudizi di Conformità.**

*Conformità Edilizia – NON conforme.*

Si rileva:

- non è stato rintracciato nessun titolo edilizio riguardante la realizzazione della piscina, del gazebo e di tutte le pavimentazioni esterne a corredo del fabbricato. I marciapiedi che circondano il fabbricato principale non sono indicati nelle piante, ma sembra che siano indicati nei prospetti (elaborato grafico allegato alla C.E.S. n. 423/1998).
- non è stato rintracciato nessun atto abilitativo riguardante la realizzazione della recinzione e del cancello carrabile e pedonale;
- non è stato rintracciato nessun titolo abilitativo riguardante la realizzazione di muri di contenimento muretti e recinzioni in ferro presenti all'interno della proprietà a corredo del giardino;
- nell'elaborato grafico allegato alla C.E.S. n. 423/1998 non sono riportate misure/quote degli interni. Le altezze interne rilevate (ove è stato possibile) differiscono a quanto indicato nell'elaborato grafico già citato, ma rientrano nella tolleranza.
- nell'elaborato grafico allegato alla C.E.S. n. 423/1998, non si rilevano particolari differenze tra i prospetti indicati e lo stato attuale del fabbricato. Eventuali errori riscontrati sembra siano errori grafici, che possono essere corretti in fase di sanatoria.
- Per quanto sopra esposto, ove è possibile, può essere richiesta Attestazione di Conformità in Sanatoria o Permesso di Costruire in Sanatoria, previo Accertamento di Compatibilità Paesaggistica e Autorizzazione in sanatoria ai fini del Vincolo Idrogeologico.

Si precisa che, in relazione alla verifica di sanabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili, tenendo conto delle limitazioni nelle indagini svolte ed esposte, rimane impossibile, da parte dello scrivente, fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione e/o adeguamento delle eventuali difformità riscontrate comporta una valutazione a carattere discrezionale, in quanto di

esclusiva competenza delle Amministrazioni Comunali e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti gli immobili. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisioni all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire il procedimento di sanatoria o fiscalizzazione delle opere realizzati senza i prescritti titoli abilitativi. Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Valutazione".

- *Conformità Catastale – NON conforme.*

La planimetria del fabbricato e della sua resede depositata negli archivi dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca – Territorio, Servizi Catastali, NON corrisponde allo stato rilevato. Deve essere aggiornata con l'inserimento nella resede della ex particella 155, della piscina e delle modifiche interne.

### **Attestato di Prestazione Energetica**

Si sottolinea che, per la porzione immobiliare esaminata, non è stato rintracciato e quindi se ne ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica 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 a quale, delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento, sia ascrivibile l'unità immobiliare in esame e conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione, precisando che la sua redazione, se necessaria, resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario.

### **Valutazione**

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima. Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare. Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;

- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
- determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
- aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato
- valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. con riferimento al 1° sem. 2023;

Tenendo conto delle caratteristiche e rifiniture della villa in oggetto, della recente epoca di costruzione, del grado di vetustà dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dei costi per la regolarizzazione edilizia di difficile quantificazione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparazioni con immobili simili e in analoghe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione in zona residenziale e di tutte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottare il seguente valore di mercato, pari ad **€. 1.300,00/mq.** In fase di calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della destinazione principale e della destinazione accessoria, applicando ad essi un coefficiente di riduzione rispetto ai locali principali.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€ x mq. di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

*criterio di calcolo consistenza commerciale*

| <i>descrizione</i>                       | <i>consistenza</i> | <i>indice</i> | <i>commerciale</i> |
|--|--------------------|---------------|--------------------|
| superficie principale residenziale circa | 265,00             | x 100% =      | 265,00             |
| superficie accessoria circa              | 255,00             | x 30% =       | 76,00              |
| resede                                   | 3.350,00           | x 2% =        | 67,00              |
| <b>TOTALE</b>                            | <b>3.870,00</b>    |               | <b>408,00</b>      |

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 530.400,00 arrotondato a cifra tonda **€. 530.000,00.**

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: € 424.000,00.

## LOTTO 2

### Proprietà

-  
-  
-  
-  
-  
-  
-

**Complessivamente comproprietari per i diritti di 1/2 della piena proprietà indivisa.**

### Identificazione dei beni immobili

Complesso immobiliare composto da due fabbricati ed una piccola striscia di terreno, posti in Comune di Bagni di Lucca, Via Solcini n. 4, luogo detto "Alla chiesa di Corsena", subito sulle colline a ridosso del centro cittadino. L'accesso al compendio è consentito da via Solcini n. 4 e da una strada di fianco alla Chiesa che si dirama da via Controneria.

L'intero complesso immobiliare, nella sua consistenza, risulta censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, con i seguenti dati:

**a)** al Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca (LU), al giusto conto, nel foglio 99, particella 151, categ. A/7, classe 6, vani 8, superficie catastale totale 198 mq., escluso le aree scoperte 194 mq, con la rendita di €. 1012,26.

Ai soli fini della storia catastale si precisa che deriva da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 05/06/2015 protocollo n. LU0044033 in atti dal 05/06/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11513.1/2015).

Confina con la particella 1061 su più lati, con strada via Solcini, salvo se altri.

Trattasi di fabbricato di remota costruzione, ad uso villa unifamiliare, avente sviluppo su tre piani, seminterrato, terra (rialzato) e sottotetto, dove trovano ubicazione, a piano seminterrato due cantine, dove sono ubicati anche gli impianti tecnici a servizio dell'immobile, a piano terra, veranda, ingresso corridoio, ampio soggiorno, cucina, tre camere, un disimpegno ed un bagno, oltre a piccola terrazza a cui si accede dalla cucina, corredata da scalette di collegamento al giardino; a piano sottotetto, raggiungibile dalla scala di collegamento a chiocciola, sono presenti i vani ad uso soffitta/sgombero (impropriamente oggi utilizzati a fini abitativi). Per quanto riguarda le rifiniture, sono del tipo commerciale risalenti al periodo di realizzazione del fabbricato, gli infissi (tutti) sono in legno, così come le persiane; l'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a pellet (non funzionante) e da caldaia gas, il sistema di dissipamento del calore è costituito da termosifoni. Le facciate e le pareti interne del fabbricato, sono intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni interne sono in piastrelle in monocottura e/o similari.

**b)** al Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca (LU), al giusto conto, nel foglio 99 particella 1961, categ. C/2, classe 7, consistenza 63 mq., superficie catastale totale 368 mq., con la rendita di €. 146,42.

Ai soli fini della storia catastale si precisa che deriva COSTITUZIONE del 25/05/2010 protocollo n. LU0095377 in atti dal 25/05/2010 COSTITUZIONE (n. 1521.1/2010), precedentemente rappresentato al Catasto Terreni dalla particella 150 di 2910 mq..

Confina con la particella 151 su più lati, con la particella 1062, con la particella 2099, con via Solcini, salvo se altri.

Trattasi di fabbricato di remota costruzione, avente sviluppo su due piani seminterrato e terra, impropriamente utilizzato ai fini abitativi, ma di fatto avente destinazione di sgombero, così composto: a piano terra da unico locale ad uso sgombero, oltre che da servizio igienico, mentre sull'area esterna, lato nord, è presente un piccolo forno, al piano seminterrato trovano ubicazione due vani, oltre la scala a chiocciola di collegamento con il piano terra ed un vano, con accesso in dipendete direttamente dall'esterno, utilizzato come laboratorio/rimessa attrezzi. Per quanto riguarda le rifiniture, sono del tipo commerciali, pavimentazioni in monocottura e/o similare, infissi in legno, pareti intonacate e tinteggiate.

c) al Catasto Terreni del Comune di Bagni di Lucca (LU), al giusto conto, nel foglio 99, particella 1962, seminativo arborato, classe 2, di 55 mq., con il RD €. 0,18 e il RA €. 0,13.

Ai soli fini della storia catastale si precisa che deriva dall'impianto meccanografico del 15/05/1975.

Confina con la particella 1961, con la particella 2099 su più lati, con strada vicinale, salvo se altri.

Trattasi i striscia di terreno di pertinenza ai due fabbricati di cui al punto a) e punto b).

### **Stato di possesso al momento del sopralluogo**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ senza alcun titolo. Si precisa che il sig. \_\_\_\_\_ è comproprietario dei diritti di 1/18 della piena proprietà.

### **Vincoli ed oneri giuridici**

*Trascrizione n. 5711 di registro particolare. del 07/06/2012*

- Costituzione di fondo patrimoniale ai rogiti del notaio Politi Guido del 29/05/2012 repertorio n. 78967, a favore e contro tra i coniugi

### **Altre informazioni per l'acquirente**

Le spese di gestione non sono ipotizzabili in quanto dipendono fondamentalmente dal tipo di conduzione dei possessori. Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita del fabbricato e dei terreni, da eseguirsi nei modi e nel rispetto di normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

### **Vincoli di tutela**

L'area in cui ricade il fabbricato risulta sottoposta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42 del 22/07/2004 e in area sottoposta al Vincolo Idrogeologico. Insistono altresì sull'area i

vigenti vincoli: edilizi, consorziali, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

### **Servitù attive e passive**

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servitù costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento.

### **Limiti ed assunzioni**

In relazione all'incarico ricevuto il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o 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 a i 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.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate 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.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

- Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

### **Provenienza**

Agli attuali comproprietari, i diritti di 1/2 (complessivamente) della piena proprietà:

- per dichiarazione di successione in morte di

come risulta dalla dichiarazione di successione volume n. 9990 denuncia n. 1359, registrata a Lucca il 20/07/2015 ed ivi trascritta in data 09/11/2015 al n. 10560 di registro particolare.

Al sig. i diritti di 1/2 della piena proprietà:

- per compravendita ai rogiti del notaio Giovanni Perrotta del 15/10/1971, repertorio n. 1716/882 di trascritto a Lucca in data 20/10/1971 al n. 6469 di registro particolare, dal sig.

Si rileva:

- atto di accettazione di eredità ai rogiti del notaio Pallottino Domenico del 16/10/2014 repertoio n. 542, trascritta a Lucca in data 30/12/2014 al n. 11915, annotata in data 23/11/2021 al n. 2684, rilascio beni ai creditori.

Al sig. i diritti di 1/2 della piena proprietà:

- per atto di compravendita ai rogiti del notaio Perrotta Giovanni del 15/10/1971 repertorio n. 1716, trascritto a Lucca in data 20/10/1971 al n. 750 di registro particolare. I restanti diritti di 1/2 della piena proprietà venivano acquistati dal fratello sig.

### **Pratiche Edilizie**

Non sono state rintracciate pratiche edilizie presso gli archivi del Comune di Bagni di Lucca, che riguardano i due fabbricati in oggetto.

Il fabbricato principale (particella 151) risulta, all'apparenza di vecchia edificazione, risultante ultimato al 01.09.1967; successivamente sono state eseguite opere di ristrutturazione interna mediante formazione di una scala per l'utilizzo del sottotetto ai fini abitativi; per quest'ultime opere, non sono state reperite pratiche edilizie autorizzative.

Per l'altro fabbricato (particella 1061), quello accessorio e poco distante dal precedente, non sono stati rintracciati permessi edilizi, comunque il sottoscritto precisa che non viene menzionato nell'atto di provenienza del 1971, ma comunque risulta raffigurato nelle foto aeree del 1954.

- *Autorizzazione per esecuzione di opere n.ro 14/95*

I sig.ri in qualità proprietari dei terreni di pertinenza dei fabbricati ad uso abitazione posti in Via Solcini loc. Corsena, distinti in Catasto nel foglio 99 dai mappali n.ro 1136 e 151, chiedono l'autorizzazione ad eseguire lavori di rialzamento del muro di recinzione e delimitazione delle rispettive proprietà, detta istanza è stata acquisita in data 16.11.1994 al numero di protocollo 23222; il Comune di Bagni di Lucca, con riferimento alla pratica edilizia n.ro 406/94 del 16.11.1994, autorizza (1459) le suddette opere.

- *Comunicazione esecuzione opere modesta entità Prot. 5308 del 08.03.2003*

Il sig. in qualità di comproprietario del fabbricato individuato con il mappale 151,

comunica che a seguito di uno smottamento di terreno causato da eventi calamitosi del 22/23 ottobre 2002, che ha causato danni alla viabilità privata di accesso, comunica che in data 10.03.2003 avranno inizio le opere di ripristino; i lavori consistevano nel rifacimento del muro di sostegno in calcestruzzo, riempimento e asfaltatura della porzione di strada interessata e nella sostituzione della ringhiera recuperabile.

I fabbricati e la relativa area di pertinenza facenti parte del presente lotto, ad eccezione del solo terreno identificato con il mappale 1062, il quale ricade in zona urbanistica definita "strada", in base al Regolamento Urbanistico Comunale vigente, ricadono in zona urbanistica definita "aree urbane di completamento edilizio - R1" per la quale valgono gli articoli 35 e 36 delle NTA.

### **Giudizi di Conformità.**

*Conformità Edilizia – NON conforme.*

#### Si rileva:

Per il fabbricato principale (particella 151), da un raffronto tra la planimetria catastale del 1939 e quella in atti, sono state eseguite opere di ristrutturazione interna mediante formazione di una scala di accesso al sottotetto ai fini abitativi. E' stata demolita la scala interna di accesso al piano seminterrato. E' stata realizzata la cucina ove era il servizio igienico, ed è stato realizzato il terrazzo con le scale esterna ora per accedere alla cucina. Sono state fatte delle modifiche nella distribuzione interna. Infine sono state realizzate due "bocce di lupo" al piano seminterrato. Dai colloqui con l'amministrazione comunale l'intervento sarebbe all'attualità conforme alle prescrizioni comunali essendo in zona R.1 (con presenza quantomeno del vincolo paesaggistico e idrogeologico), mentre all'epoca della ipotetica realizzazione il contesto era inserito in zona agricola di salvaguardia paesaggistica E7. Ciò posto, per l'intervento eseguito in assenza di permessi è possibile presentare un accertamento di conformità in sanatoria, fatta salva la valutazione di merito spettante agli enti preposti e corrispondendo, in caso di rilascio, gli oneri concessori, fermo restando la destinazione accessoria dei locali in questione.

Nell'altro fabbricato (particella 1961), più precisamente quello accessorio poco distante, si fa presente che non risulta rappresentato nelle mappe d'impianto del catasto ove è rappresentato il terreno (particella 150), ma sembra risultare rappresentato nelle foto aeree del 1954. Si ravvisa un cambio di destinazione a civile abitazione non sanabile stante le altezze insufficienti ed un piccolo ampliamento per forno. Si rileva inoltre modifiche interne tra lo stato attuale e la planimetria catastale in atti. Per tale motivo la valutazione non terrà conto dell'attuale stato, ma dell'uso pertinenziale del fabbricato.

Si precisa che, in relazione alla verifica di sanabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili, tenendo conto delle limitazioni nelle indagini svolte ed esposte, rimane impossibile, da parte dello scrivente, fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione e/o adeguamento delle eventuali difformità riscontrate comporta una valutazione a carattere discrezionale, in quanto di esclusiva competenza delle Amministrazioni Comunali e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti gli immobili. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisioni all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a

carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire il procedimento di sanatoria o fiscalizzazione delle opere realizzati senza i prescritti titoli abilitativi. Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Valutazione".

- *Conformità Catastale – NON conforme.*

La planimetria del fabbricato accessorio (particella 1061), resede depositata negli archivi dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca – Territorio, Servizi Catastali, NON corrisponde allo stato di fatto.

### **Attestato di Prestazione Energetica**

Si sottolinea che, per la porzione immobiliare esaminata, non è stato rintracciato e quindi se ne ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica 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 a quale, delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento, sia ascrivibile l'unità immobiliare in esame e conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione, precisando che la sua redazione, se necessaria, resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario.

### **Valutazione**

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima a corpo. La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche dell'immobile nella sua globalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura, sebbene questa sia indicata.

Tenendo conto delle caratteristiche e rifiniture sia del fabbricato per abitazione, sia del fabbricato accessorio, del terreno a corredo, dell'epoca di costruzione dei fabbricati, del grado di vetustà degli stessi, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dei costi per la regolarizzazione edilizia di difficile quantificazione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparazioni con immobili simili e in analoghe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione in zona residenziale e di tutte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottare il seguente valore di mercato, pari ad **€. 250.000,00**, a corpo e non a misura, sebbene questa sia indicata.

#### *Criterio di calcolo consistenza commerciale*

##### *Fabbricato a)*

| <i>descrizione</i>                       | <i>consistenza</i> | <i>indice</i> | <i>commerciale</i> |
|--|--------------------|---------------|--------------------|
| superficie principale residenziale circa | 110,00             | x 100% =      | 110,00             |
| superficie accessoria circa              | 130,00             | x 30% =       | 39,00              |
| resede                                   | 380,00             | x 2% =        | 8,00               |
| <b>TOTALE</b>                            | <b>620,00</b>      |               | <b>157,00</b>      |

##### *Fabbricato b)*

| <i>descrizione</i>          | <i>consistenza</i> | <i>indice</i> | <i>commerciale</i> |
|-----------------------------|--------------------|---------------|--------------------|
| superficie accessoria circa | 110,00             | x 30% =       | 77,00              |

|               |                 |   |    |   |               |
|---------------|-----------------|---|----|---|---------------|
| <i>resede</i> | 2.835,00        | x | 2% | = | 57,00         |
| <b>TOTALE</b> | <b>2.945,00</b> |   |    |   | <b>134,00</b> |

*Terreno c)*

*superficie catastale* 55,00

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano per la quota della piena proprietà **€. 250.000,00.**

Valore della quota spettante agli eredi di i diritti (complessivi) di 1/2 della piena proprietà **€. 125.000,00.**

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: €. **100.000,00.**

## LOTTO 3

### Proprietà

-  
-  
-  
-  
-  
-  
-

**Complessivamente comproprietari per i diritti di 1/4 della piena proprietà indivisa.**

### Identificazione dei beni immobili

Unità immobiliare ad uso ufficio facente parte di un più ampio fabbricato, a schiera con altri, elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre, posto in Comune di Borgo a Mozzano, Via Umberto I° n. 161. Si accede al vano uso ufficio direttamente dalla via Umberto I° n. 161, tramite loggia a comune.

L'unità immobiliare, nella sua consistenza, risulta censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, con i seguenti dati:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo a Mozzano (LU), al giusto conto, nel foglio 20, particella 502 sub. 13, categ. A/10, classe 2, vani 2,6, superficie catastale totale 54 mq., con la rendita di €. 488,05.

Ai soli fini della storia catastale si precisa che deriva da VARIAZIONE del 06/02/2024 Pratica n. LU0008514 in atti dal 07/02/2024 ESATTA RAPPR. GRAFICA (n. 8514.1/2024).

La loggia ed il vano scala a comune sono rappresentati nel foglio 20 dalla particella 502 sub. 11 (BCNC – ingresso comune a tutti i sub.).

Confina con la particella sub. 9, con la particella sub. 11, salvo se altri.

Trattasi di unità immobiliare ad uso ufficio facente parte di un più ampio fabbricato di remota costruzione, sito nel centro di Borgo a Mozzano, l'unità in questione è posta a piano terra, ed è così composta: ingresso, unico vano ad uso ufficio, due servizi igienici (da ultimare), un corridoio dove è presente anche la porta che consente di accedere al garage (punto b)), ed un ripostiglio, oltre ad una terrazza coperta, posta sul lato est del fabbricato, accessibile dal vano ad uso ufficio. Per quanto riguardano le rifiniture, sono del tipo commerciale, pavimentazioni in monocottura e/o similare, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi in legno; per quanto riguarda gli impianti tecnologici, il sottoscritto ha potuto constatare il funzionamento del solo impianto elettrico, mentre l'impianto di condizionamento dell'aria non è stato possibile provarlo. All'unità immobiliare in questione competono i proporzionali diritti sulle parti comuni, per legge e secondo quanto indicato negli elaborati catastali allegati.

### Stato di possesso al momento del sopralluogo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, nella disponibilità dei comproprietari.

### Vincoli ed oneri giuridici

Trascrizione n. 5711 di registro particolare. del 07/06/2012

- Costituzione di fondo patrimoniale ai rogiti del notaio Politi Guido del 29/05/2012 repertorio n. 78967, a favore e contro tra i coniugi

### **Altre informazioni per l'acquirente**

Le spese di gestione non sono ipotizzabili in quanto dipendono fondamentalmente dal tipo di conduzione dei possessori. Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita del fabbricato e dei terreni, da eseguirsi nei modi e nel rispetto di normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il sottoscritto fa presente che l'unità immobiliare in questione, di fatto, fa parte di un edificio condominiale, anche se non costituito formalmente, pertanto è necessario avvisare il possibile aggiudicatario del bene, che vi sarà sicuramente la necessità di nominarlo al fine di far fronte alla gestione ordinaria/straordinaria dell'immobile, così come sarà necessario dare incarico ad un tecnico, per la redazione delle tabelle millesimali, per le parti comuni e per le scale.

### **Vincoli di tutela**

L'area in cui ricade il fabbricato non risulta sottoposta al vincolo paesaggistico. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consorziali, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

### **Servitù attive e passive**

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servitù costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento.

### **Limiti ed assunzioni**

In relazione all'incarico ricevuto il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o 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 a i 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.

- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate 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.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.
- Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

### **Provenienza**

Agli attuali comproprietari, i diritti di 1/4 (complessivamente) della piena proprietà:

- per dichiarazione di successione in morte di

come risulta dalla dichiarazione di successione volume n. 9990 denuncia n. 1359, registrata a Lucca il 20/07/2015 ed ivi trascritta in data 09/11/2015 al n. 10560 di registro particolare.

Al sig. \_\_\_\_\_ :

- per compravendita ai rogiti del notaio Gennaro Marrese del 31/03/1982, repertorio n. 2947, trascritto a Lucca in data 07/04/1982 al n. 3145 di registro particolare, dai sigg.ri \_\_\_\_\_ .

### **Pratiche Edilizie**

- *Concessione Edilizia n.ro 334 del 31.03.1980 pratica n.ro 991/79*

Il sig. \_\_\_\_\_ precedente proprietario del bene in questione, in data 11.08.1979 registrata al numero 6824 di protocollo, presenta la domanda per il restauro del fabbricato ad uso civile abitazione, sito in Borgo a Mozzano, Via Umberto I°, censito al Catasto Fabbricati nel foglio 20 mappale 502. A seguito dell'istanza presentata, il Comune di Borgo a Mozzano rilascia la Concessione n.ro 334 del 31.03.1980, pratica n.ro 991/79.

- *Concessione per l'esecuzione di opere n.ro 1228 del 29.09.1983 (variante alla Concessione Edil. N.ro 334 del 31.03.1980)*

I signori \_\_\_\_\_ presentano presso il Comune di Borgo a Mozzano, il quale la acquisisce al numero 10606 di protocollo, una domanda per eseguire lavori di ristrutturazione e cambiamento di destinazione d'uso del Piano Terra, 1° e 2° da adibirsi ad uffici; l'intervento interessa il fabbricato sito in Via Umberto I°, censito al Catasto Fabbricati nel foglio 20 mappale 502. Con la suddetta istanza, oltre a quanto sopra, i richiedenti hanno richiesto anche la voltura dell'intestazione del Concessionario della concessione edilizia originaria. A seguito dell'istanza presentata, il Comune di Borgo a Mozzano rilascia la Concessione n.ro 1228 del 29.09.1983, pratica n.ro 2426.

- *Concessione Edilizia n.ro 87/91 del 14.05.1991 - pratica n.ro 452/90*

Il sig. \_\_\_\_\_ in qualità di comproprietario dell'immobile in questione, in data 08.10.1990 presenta presso il Comune di Borgo a Mozzano, che l'acquisisce al numero 11228 di protocollo, istanza per il rilascio della concessione edilizia, per l'esecuzione delle opere di ampliamento di portone al fabbricato sito in zona A1 – centro storico, distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 20 mappale 502. A seguito dell'istanza presentata, il Comune di Borgo a Mozzano rilascia la Concessione n.ro 87/91 del 14.05.1991, pratica n.ro 452/90.

- *Autorizzazione n.ro 111/94 del 06.08.1994 – Pratica n.ro 343/94*

Il sig. \_\_\_\_\_, in qualità di comproprietario dell'immobile in questione, in data 05.07.1994 presenta presso il Comune di Borgo a Mozzano, che l'acquisisce al numero 8010 di protocollo, istanza per il rilascio di autorizzazione per l'esecuzione di opere di tinteggiatura della facciata del fabbricato in questione. A seguito dell'istanza presentata, il Comune di Borgo a Mozzano rilascia l'autorizzazione n.ro 111/94 del 06.08.1994, pratica n.ro 343/94.

- *Autorizzazione Protocollo n.ro 4222/95 del 29.03.1995*

Il sig. \_\_\_\_\_, in qualità di comproprietario dell'immobile in questione, in data 27.03.1995 presenta presso il Comune di Borgo a Mozzano, che l'acquisisce al numero 4222 di protocollo, istanza per il rilascio di autorizzazione per l'esecuzione di opere di messa in opera di guaina impermeabilizzante e revisione del manto di copertura del fabbricato in questione. A seguito dell'istanza presentata, il Comune di Borgo a Mozzano rilascia l'autorizzazione n.ro 171/95 del 27.03.1995.

- *Variante eseguita ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 – Prot. 3312 del 08.03.2012*

Il geom. Fabio Scarpellini, quale tecnico incaricato dalla ditta proprietaria, presenta la variante in questione avendo cura di precisare nella relazione tecnica allegata alla stessa che gli uffici non sono mai stati realizzati e che è stata mantenuta la destinazione d'uso di civile abitazione come riportato nello stato modificato della Concessione Edilizia del 1980 e che sono state eseguite piccole modifiche interne non di importanza strutturale, così come è stato mantenuto il garage posto a piano terra.

- *Certificato di ultimazione lavori e di conformità - Prot. 3313 del 08.03.2012*

Il geom. Fabio Scarpellini, incaricato dal sig. \_\_\_\_\_, comproprietario dell'immobile di cui trattasi, redige e presenta il certificato di ultimazione lavori e di conformità, relativo alle pratiche edilizie: Concessione Edilizia n.ro 1228 del 29.09.1983 e successiva variante in corso d'opera in data 08.03.2012 prot. 3312, certificando che i lavori sono ultimati in data 10.03.1984 e sono stati eseguiti conformemente ai titoli abilitativi sopra indicati.

- *Segnalazione Certificata di Inizio Attività - Prot. 4483 del 29.03.2012 prat. 96/2012*

Il geom. Fabio Scarpellini, incaricato dal sig. \_\_\_\_\_ comproprietario dell'immobile di cui trattasi, redige e presenta la S.C.I.A. in questione, redatta ai sensi dell'art. 84 della L.R. 1 del 03.01.2005 e s.m.i., avente per oggetto la divisione di civile abitazione in due abitazioni. Con detta pratica edilizia-autorizzativa, viene scritto nella relazione tecnica allegata alla stessa, si intende dividere l'unità abitativa esistente, sviluppata su tre piani, oltre il piano seminterrato ed il piano soffitte, ricavando la nuova unità abitativa a livello del piano primo, alla quale si accederà dall'ingresso a comune posto a piano terra; nell'anzidetta pratica viene specificato anche che per eseguire la divisione in oggetto, non si rendono necessarie opere murarie in quanto la suddivisione interna del fabbricato è già congrua per ospitare la nuova unità abitativa.

- *Certificato di ultimazione lavori e di conformità - Prot. 4599 del 02.04.2012*

Il geom. Fabio Scarpellini, incaricato dal sig. \_\_\_\_\_ comproprietario dell'immobile di cui trattasi, redige e presenta il certificato di ultimazione lavori e di conformità, relativo alla pratica edilizia presentata in data 29.03.2012 prot. 4483, certificando che i lavori sono ultimati in data 02.04.2012 e sono stati eseguiti conformemente ai titoli abilitativi sopra indicati.

- *CILA per intervento di edilizia libera - Prot. 6350 del 18.05.2015 pratica 94/2015*

Si precisa, innanzitutto e per quanto possa occorrere, che la pratica in questione viene acquisita in data 18.05.2015, mentre all'interno della CILA viene indicato che i lavori avevano inizio il 15.05.2015, quindi tre giorni prima della presentazione, pertanto, se così fosse stato, si sarebbe trattato di "intervento in corso di esecuzione" di cui all'art. 6, comma 7 del D.P.R. 380/2001, con relativo pagamento di sanzione. L'oggetto della pratica, viene indicato, è il seguente: "pratica finalizzata a ricavare una porzione di unità immobiliare oggetto di successivo trasferimento ed accorpamento ad altra unità immobiliare confinante, avente la medesima destinazione"; sostanzialmente la porzione di unità immobiliare in questione, è oggi definita dal sub. 13.

### **Giudizi di Conformità.**

*Conformità Edilizia – NON conforme ma regolarizzabile*

Si rileva:

L'unità immobiliare in questione, è di fatto adibita ad ufficio, come risulta anche dall'accertamento effettuato dall'Agenzia delle Entrate in sede di verifica della pratica catastale presentata in passato, poi annullata e per la quale è stata presentata una nuova variazione catastale da parte del sottoscritto Ed G, catastalmente è stata attribuita la giusta categoria A/10, mentre dal punto di vista edilizio urbanistico, come spiegato nella sezione "pratiche edilizie", ha destinazione abitativa, pertanto vi è la necessità di procedere con la regolarizzazione di detta questione, avendo cura di presentare una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, in quanto l'immobile di cui la presente ne fa parte, è ubicato nel centro storico di Borgo a Mozzano, pertanto la categoria di intervento è classificabile come "urbanisticamente rilevante".

Si precisa che, in relazione alla verifica di sanabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili, tenendo conto delle limitazioni nelle indagini svolte ed esposte, rimane impossibile, da parte dello scrivente, fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione e/o adeguamento delle eventuali difformità riscontrate comporta una valutazione a carattere discrezionale, in quanto di esclusiva competenza delle Amministrazioni Comunali e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti gli immobili. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e

pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisioni all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire il procedimento di sanatoria o fiscalizzazione delle opere realizzati senza i prescritti titoli abilitativi. Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Valutazione".

- *Conformità Catastale – conforme.*

La planimetria depositata negli archivi dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca – Territorio, Servizi Catastali, corrisponde allo stato di fatto.

### **Attestato di Prestazione Energetica**

Si sottolinea che, per la porzione immobiliare esaminata, non è stato rintracciato e quindi se ne ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica 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 a quale, delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento, sia ascrivibile l'unità immobiliare in esame e conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione, precisando che la sua redazione, se necessaria, resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario.

### **Valutazione**

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima a corpo. La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche dell'immobile nella sua globalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura, sebbene questa sia indicata.

Tenendo conto delle caratteristiche e rifiniture del fondo in oggetto, dell'epoca di costruzione, del grado di vetustà dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dei costi per la regolarizzazione edilizia di difficile quantificazione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparazioni con immobili simili e in analoghe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione in centro storico e di tutte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottare il seguente valore di mercato, pari ad **€. 38.000,00**, a corpo e non a misura, sebbene questa sia indicata.

*Criterio di calcolo consistenza commerciale*

| <i>descrizione</i>                  | <i>consistenza</i> | <i>indice</i> | <i>commerciale</i> |
|-------------------------------------|--------------------|---------------|--------------------|
| superficie principale ufficio circa | 45,00              | x 100% =      | 45,00              |

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano per la quota della piena proprietà **€. 38.000,00**.

Valore della quota spettante agli eredi di i diritti (complessivi) di 1/4 della piena proprietà  
**€. 9.500,00.**

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 7.600,00.

## LOTTO 4

### Proprietà

-  
-  
-  
-  
-  
-  
-

**Complessivamente comproprietari per i diritti di 1/4 della piena proprietà indivisa.**

### Identificazione dei beni immobili

Unità immobiliare ad uso ufficio facente parte di un più ampio fabbricato, a schiera con altri, elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre, posto in Comune di Borgo a Mozzano, Via Umberto I° n. 161. Vi si accede direttamente dalla via Umberto I° n. 161, tramite loggia e vano scala condominiale.

L'unità immobiliare, nella sua consistenza, risulta censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, con i seguenti dati: al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo a Mozzano (LU), al giusto conto, nel foglio 20, particella 502 sub. 14, categ. A/4, classe 4, vani 7, superficie catastale totale 138 mq., con la rendita di €. 304,04.

Ai soli fini della storia catastale si precisa che deriva da VARIAZIONE del 06/02/2024 Pratica n. LU0008516 in atti dal 07/02/2024 ESATTA RAPPR. GRAFICA (n. 8516.1/2024).

La loggia ed il vano scala a comune sono rappresentati nel foglio 20 dalla particella 502 sub. 11 (BCNC – ingresso comune a tutti i sub.).

Confina con la particella sub. 12, con la particelle sub. 11 su più lati, salvo se altri.

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo, facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni, di remota costruzione, sito nel centro di Borgo a Mozzano, avente sviluppo su tre piani, seminterrato, secondo e terzo (sottotetto), così composta: a piano seminterrato da tre vani ad uso cantina/ripostiglio, a piano secondo da ingresso, un vano ad uso cucina/sala pranzo, ed un vano utilizzabile come camera, oltre a due servizi igienici, a piano terzo/sottotetto, accessibile dal proseguo della scala a comune, da tre vani ad uso soffitta, dove trova collocazione, in uno di questi, anche un angolo cottura, oltre ad un piccolo servizio igienico, sono presenti dei lucernari. Per quanto concernono le rifiniture, sono del tempo commerciale, in parte risalenti all'epoca della realizzazione del fabbricato e/o comunque in occasione di interventi di manutenzione eseguiti in un passato remoto, gli infissi sono in legno; per quanto riguarda gli impianti tecnologici, il sottoscritto ha potuto verificare solamente il parziale funzionamento dell'impianto elettrico. L'unità immobiliare in questione si trova in stato di non utilizzo già da tempo e necessita di interventi di manutenzione per un suo futuro utilizzo.

### Stato di possesso al momento del sopralluogo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, nella disponibilità dei comproprietari.

## **Vincoli ed oneri giuridici**

*Trascrizione n. 5711 di registro particolare, del 07/06/2012*

- Costituzione di fondo patrimoniale ai rogiti del notaio Politi Guido del 29/05/2012 repertorio n. 78967, a favore e contro tra i coniugi

## **Altre informazioni per l'acquirente**

Le spese di gestione non sono ipotizzabili in quanto dipendono fondamentalmente dal tipo di conduzione dei possessori. Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita del fabbricato e dei terreni, da eseguirsi nei modi e nel rispetto di normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il sottoscritto fa presente che l'unità immobiliare in questione, di fatto, fa parte di un edificio condominiale, anche se non costituito formalmente, pertanto è necessario avvisare il possibile aggiudicatario del bene, che vi sarà sicuramente la necessità di nominarlo al fine di far fronte alla gestione ordinaria/straordinaria dell'immobile, così come sarà necessario dare incarico ad un tecnico, per la redazione delle tabelle millesimali, per le parti comuni e per le scale.

## **Vincoli di tutela**

L'area in cui ricade il fabbricato non risulta sottoposta al vincolo paesaggistico. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

## **Servitù attive e passive**

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servitù costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento.

## **Limiti ed assunzioni**

In relazione all'incarico ricevuto il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o 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 a i 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.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate 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.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.
- Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

### **Provenienza**

Agli attuali comproprietari, i diritti di 1/4 (complessivamente) della piena proprietà:

- per dichiarazione di successione in morte di

come risulta dalla dichiarazione di successione volume n. 9990 denuncia n. 1359, registrata a Lucca il 20/07/2015 ed ivi trascritta in data 09/11/2015 al n. 10560 di registro particolare.

Al sig.

- per compravendita ai rogiti del notaio Gennaro Marrese del 31/03/1982, repertorio n. 2947, trascritto a Lucca in data 07/04/1982 al n. 3145 di registro particolare, dai sigg.ri

### **Pratiche Edilizie**

- *Concessione Edilizia n.ro 334 del 31.03.1980 pratica n.ro 991/79*

Il sig. \_\_\_\_\_ precedente proprietario del bene in questione, in data 11.08.1979 registrata al numero 6824 di protocollo, presenta la domanda per il restauro del fabbricato ad uso civile abitazione, sito in Borgo a Mozzano, Via Umberto I°, censito al Catasto Fabbricati nel foglio 20 mappale 502. A seguito dell'istanza

presentata, il Comune di Borgo a Mozzano rilascia la Concessione n.ro 334 del 31.03.1980, pratica n.ro 991/79.

*- Concessione per l'esecuzione di opere n.ro 1228 del 29.09.1983 (variante alla Concessione Edil. N.ro 334 del 31.03.1980)*

I signori \_\_\_\_\_ in data 26.10.1982, presentano presso il Comune di Borgo a Mozzano, il quale la acquisisce al numero 10606 di protocollo, una domanda per eseguire lavori di ristrutturazione e cambiamento di destinazione d'uso del Piano Terra, 1° e 2° da adibirsi ad uffici; l'intervento interessa il fabbricato sito in Via Umberto I°, censito al Catasto Fabbricati nel foglio 20 mappale 502. Con la suddetta istanza, oltre a quanto sopra, i richiedenti hanno richiesto anche la voltura dell'intestazione del Concessionario della concessione edilizia originaria. A seguito dell'istanza presentata, il Comune di Borgo a Mozzano rilascia la Concessione n.ro 1228 del 29.09.1983, pratica n.ro 2426.

*- Concessione Edilizia n.ro 87/91 del 14.05.1991 - pratica n.ro 452/90*

Il sig. \_\_\_\_\_ in qualità di comproprietario dell'immobile in questione, in data 08.10.1990 presenta presso il Comune di Borgo a Mozzano, che l'acquisisce al numero 11228 di protocollo, istanza per il rilascio della concessione edilizia, per l'esecuzione delle opere di ampliamento di portone al fabbricato sito in zona A1 – centro storico, distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 20 mappale 502. A seguito dell'istanza presentata, il Comune di Borgo a Mozzano rilascia la Concessione n.ro 87/91 del 14.05.1991, pratica n.ro 452/90.

*- Autorizzazione n.ro 111/94 del 06.08.1994 – Pratica n.ro 343/94*

Il sig. \_\_\_\_\_ in qualità di comproprietario dell'immobile in questione, in data 05.07.1994 presenta presso il Comune di Borgo a Mozzano, che l'acquisisce al numero 8010 di protocollo, istanza per il rilascio di autorizzazione per l'esecuzione di opere di tinteggiatura della facciata del fabbricato in questione. A seguito dell'istanza presentata, il Comune di Borgo a Mozzano rilascia l'autorizzazione n.ro 111/94 del 06.08.1994, pratica n.ro 343/94.

*- Autorizzazione Protocollo n.ro 4222/95 del 29.03.1995*

Il sig. \_\_\_\_\_ in qualità di comproprietario dell'immobile in questione, in data 27.03.1995 presenta presso il Comune di Borgo a Mozzano, che l'acquisisce al numero 4222 di protocollo, istanza per il rilascio di autorizzazione per l'esecuzione di opere di messa in opera di guaina impermeabilizzante e revisione del manto di copertura del fabbricato in questione. A seguito dell'istanza presentata, il Comune di Borgo a Mozzano rilascia l'autorizzazione n.ro 171/95 del 27.03.1995.

*- Variante eseguita ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 – Prot. 3312 del 08.03.2012*

Il geom. Fabio Scarpellini, quale tecnico incaricato dalla ditta proprietaria, presenta la variante in questione avendo cura di precisare nella relazione tecnica allegata alla stessa che gli uffici non sono mai stati realizzati e che è stata mantenuta la destinazione d'uso di civile abitazione come riportato nello stato modificato della Concessione Edilizia del 1980 e che sono state eseguite piccole modifiche interne non di importanza strutturale, così come è stato mantenuto il garage posto a piano terra.

*- Certificato di ultimazione lavori e di conformità - Prot. 3313 del 08.03.2012*

Il geom. Fabio Scarpellini, incaricato dal sig. \_\_\_\_\_, comproprietario dell'immobile di cui trattasi, redige e presenta il certificato di ultimazione lavori e di conformità, relativo alle pratiche edilizie: Concessione Edilizia n.ro 1228 del 29.09.1983 e successiva variante in corso d'opera in data 08.03.2012 prot. 3312, certificando che i lavori sono ultimati in data 10.03.1984 e sono stati eseguiti conformemente ai titoli abilitativi sopra indicati.

- *Segnalazione Certificata di Inizio Attività - Prot. 4483 del 29.03.2012 prat. 96/2012*

Il geom. Fabio Scarpellini, incaricato dal sig. \_\_\_\_\_ comproprietario dell'immobile di cui trattasi, redige e presenta la S.C.I.A. in questione, redatta ai sensi dell'art. 84 della L.R. 1 del 03.01.2005 e s.m.i., avente per oggetto la divisione di civile abitazione in due abitazioni. Con detta pratica edilizia-autorizzativa, viene scritto nella relazione tecnica allegata alla stessa, si intende dividere l'unità abitativa esistente, sviluppata su tre piani, oltre il piano seminterrato ed il piano soffitte, ricavando la nuova unità abitativa a livello del piano primo, alla quale si accederà dall'ingresso a comune posto a piano terra; nell'anzidetta pratica viene specificato anche che per eseguire la divisione in oggetto, non si rendono necessarie opere murarie in quanto la suddivisione interna del fabbricato è già congrua per ospitare la nuova unità abitativa.

- *Certificato di ultimazione lavori e di conformità - Prot. 4599 del 02.04.2012*

Il geom. Fabio Scarpellini, incaricato dal sig. \_\_\_\_\_ comproprietario dell'immobile di cui trattasi, redige e presenta il certificato di ultimazione lavori e di conformità, relativo alla pratica edilizia presentata in data 29.03.2012 prot. 4483, certificando che i lavori sono ultimati in data 02.04.2012 e sono stati eseguiti conformemente ai titoli abilitativi sopra indicati.

- *CILA per intervento di edilizia libera - Prot. 6350 del 18.05.2015 pratica 94/2015*

Si precisa, innanzitutto e per quanto possa occorrere, che la pratica in questione viene acquisita in data 18.05.2015, mentre all'interno della CILA viene indicato che i lavori avevano inizio il 15.05.2015, quindi tre giorni prima della presentazione, pertanto, se così fosse stato, si sarebbe trattato di "intervento in corso di esecuzione" di cui all'art. 6, comma 7 del D.P.R. 380/2001, con relativo pagamento di sanzione. L'oggetto della pratica, viene indicato, è il seguente: "pratica finalizzata a ricavare una porzione di unità immobiliare oggetto di successivo trasferimento ed accorpamento ad altra unità immobiliare confinante, avente la medesima destinazione"; sostanzialmente la porzione di unità immobiliare in questione, è oggi definita dal sub. 13.

### **Giudizi di Conformità.**

*Conformità Edilizia – NON conforme.*

Si rileva:

Al piano soffitta è presente un angolo cottura ed un servizio igienico, i quali non rispettano i requisiti igienico sanitari minimi, previsti dalla normativa vigente, pertanto dovrà essere ripristinato lo stato abilitato. Inoltre negli atti autorizzativi rintracciati non vi è traccia dei lucernari presenti.

- *Conformità Catastale – conforme.*

La planimetria depositata negli archivi dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca – Territorio, Servizi Catastali, corrisponde allo stato di fatto.

### **Attestato di Prestazione Energetica**

Si sottolinea che, per la porzione immobiliare esaminata, non è stato rintracciato e quindi se ne ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica 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 a quale, delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento, sia ascrivibile l'unità immobiliare in esame e conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi

di gestione, precisando che la sua redazione, se necessaria, resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario.

## **Valutazione**

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima. Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare. Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
- determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
- aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato
- valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. con riferimento al 1° sem. 2023;

Tenendo conto delle caratteristiche e rifiniture del fondo in oggetto, dell'epoca di costruzione, del grado di vetustà dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dei costi per la regolarizzazione edilizia di difficile quantificazione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparazioni con immobili simili e in analoghe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione in centro storico e di tutte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottare il seguente valore di mercato pari ad €. 950,00/mq.. In fase di calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della destinazione principale e della destinazione accessoria, applicando ad essi un coefficiente di riduzione rispetto ai locali principali.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€. x mq. di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

*Critero di calcolo consistenza commerciale*

| <i>descrizione</i>                       | <i>consistenza</i> | <i>indice</i> | <i>commerciale</i> |
|--|--------------------|---------------|--------------------|
| superficie principale residenziale circa | 75,00              | x 100% =      | 75,00              |
| superficie accessoria circa              | 135,00             | x 20% =       | 27,00              |
| <b>TOTALE</b>                            | <b>210,00</b>      |               | <b>102,00</b>      |

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano per la quota della piena proprietà € 96.900,00, arrotondata a cifra tonda **€ 96.000,00.**

Valore della quota spettante agli eredi di \_\_\_\_\_, i diritti (complessivi) di 1/4 della piena proprietà **€ 24.000,00.**

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: € 19.200,00.

## LOTTO 5

### Proprietà

-  
-  
-  
-  
-  
-  
-

**Complessivamente comproprietari per i diritti di 1/4 della piena proprietà indivisa.**

### Identificazione dei beni immobili

Unità immobiliare ad uso garage facente parte di un più ampio fabbricato, a schiera con altri, elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre, posto in Comune di Borgo a Mozzano, Via Umberto I°. Con accesso carrabile diretto dalla via pubblica.

L'unità immobiliare, nella sua consistenza, risulta censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, con i seguenti dati:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo a Mozzano (LU), al giusto conto, nel foglio 20, particella 502 sub. 9, categ. C/6, classe 7, consistenza 25 mq., superficie catastale 29 mq., con la rendita di €. 30,99.

Ai soli fini della storia catastale si precisa che deriva da VARIAZIONE del 28/02/2012 Pratica n. LU0024765 in atti dal 28/02/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3511.1/2012).

La loggia ed il vano scala a comune sono rappresentati nel foglio 20 dalla particella 502 sub. 11 (BCNC – ingresso comune a tutti i sub.).

Confina con la particella sub. 13, con la particella sub. 11, con la via Umberto I°, salvo se altri.

Trattasi di vano ad uso garage, con le stesse caratteristiche del fondo sopra descritto.

### Stato di possesso al momento del sopralluogo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, nella disponibilità dei comproprietari.

### Vincoli ed oneri giuridici

*Trascrizione n. 5711 di registro particolare, del 07/06/2012*

- Costituzione di fondo patrimoniale ai rogiti del notaio Politi Guido del 29/05/2012 repertorio n. 78967, a favore e contro tra i coniugi

### Altre informazioni per l'acquirente

Le spese di gestione non sono ipotizzabili in quanto dipendono fondamentalmente dal tipo di conduzione dei possessori. Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita del fabbricato e dei terreni, da eseguirsi nei modi e nel rispetto di normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il sottoscritto fa presente che l'unità immobiliare in questione, di fatto, fa parte di un edificio condominiale, anche se non costituito formalmente, pertanto è necessario avvisare il possibile aggiudicatario del bene, che vi sarà sicuramente la necessità di nominarlo al fine di far fronte alla gestione ordinaria/straordinaria dell'immobile, così come sarà necessario dare incarico ad un tecnico, per la redazione delle tabelle millesimali, per le parti comuni e per le scale.

### **Vincoli di tutela**

L'area in cui ricade il fabbricato non risulta sottoposta al vincolo paesaggistico. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

### **Servitù attive e passive**

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servitù costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento.

### **Limiti ed assunzioni**

In relazione all'incarico ricevuto il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o 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 a i 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.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate 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.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.
- Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

### **Provenienza**

Agli attuali comproprietari, i diritti di 1/4 (complessivamente) della piena proprietà:

- per dichiarazione di successione in morte di

come risulta dalla dichiarazione di successione volume n. 9990 denuncia n. 1359, registrata a Lucca il 20/07/2015 ed ivi trascritta in data 09/11/2015 al n. 10560 di registro particolare.

Al sig.

- per compravendita ai rogiti del notaio Gennaro Marrese del 31/03/1982, repertorio n. 2947, trascritto a Lucca in data 07/04/1982 al n. 3145 di registro particolare, dai sigg.ri

### **Pratiche Edilizie**

- *Concessione Edilizia n.ro 334 del 31.03.1980 pratica n.ro 991/79*

Il sig. \_\_\_\_\_ precedente proprietario del bene in questione, in data 11.08.1979 registrata al numero 6824 di protocollo, presenta la domanda per il restauro del fabbricato ad uso civile abitazione, sito in Borgo a Mozzano, Via Umberto I°, censito al Catasto Fabbricati nel foglio 20 mappale 502. A seguito dell'istanza presentata, il Comune di Borgo a Mozzano rilascia la Concessione n.ro 334 del 31.03.1980, pratica n.ro 991/79.

- *Concessione per l'esecuzione di opere n.ro 1228 del 29.09.1983 (variante alla Concessione Edil. N.ro 334 del 31.03.1980)*

I signori \_\_\_\_\_ in data 26.10.1982, presentano presso il Comune di Borgo a Mozzano, il quale la acquisisce al numero 10606 di protocollo, una domanda per eseguire lavori di ristrutturazione e cambiamento di destinazione d'uso del Piano Terra, 1° e 2° da adibirsi ad uffici; l'intervento interessa il fabbricato sito in Via Umberto I°, censito al Catasto Fabbricati nel foglio 20 mappale 502. Con la suddetta istanza, oltre a quanto sopra, i richiedenti hanno richiesto anche la voltura dell'intestazione del Concessionario della concessione edilizia originaria. A seguito dell'istanza presentata, il Comune di Borgo a Mozzano rilascia la Concessione n.ro 1228 del 29.09.1983, pratica n.ro 2426.

*- Concessione Edilizia n.ro 87/91 del 14.05.1991 - pratica n.ro 452/90*

Il sig. \_\_\_\_\_ in qualità di comproprietario dell'immobile in questione, in data 08.10.1990 presenta presso il Comune di Borgo a Mozzano, che l'acquiesce al numero 11228 di protocollo, istanza per il rilascio della concessione edilizia, per l'esecuzione delle opere di ampliamento di portone al fabbricato sito in zona A1 – centro storico, distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 20 mappale 502. A seguito dell'istanza presentata, il Comune di Borgo a Mozzano rilascia la Concessione n.ro 87/91 del 14.05.1991, pratica n.ro 452/90.

*- Autorizzazione n.ro 111/94 del 06.08.1994 – Pratica n.ro 343/94*

Il sig. \_\_\_\_\_ in qualità di comproprietario dell'immobile in questione, in data 05.07.1994 presenta presso il Comune di Borgo a Mozzano, che l'acquiesce al numero 8010 di protocollo, istanza per il rilascio di autorizzazione per l'esecuzione di opere di tinteggiatura della facciata del fabbricato in questione. A seguito dell'istanza presentata, il Comune di Borgo a Mozzano rilascia l'autorizzazione n.ro 111/94 del 06.08.1994, pratica n.ro 343/94.

*- Autorizzazione Protocollo n.ro 4222/95 del 29.03.1995*

Il sig. \_\_\_\_\_ in qualità di comproprietario dell'immobile in questione, in data 27.03.1995 presenta presso il Comune di Borgo a Mozzano, che l'acquiesce al numero 4222 di protocollo, istanza per il rilascio di autorizzazione per l'esecuzione di opere di messa in opera di guaina impermeabilizzante e revisione del manto di copertura del fabbricato in questione. A seguito dell'istanza presentata, il Comune di Borgo a Mozzano rilascia l'autorizzazione n.ro 171/95 del 27.03.1995.

*- Variante eseguita ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 – Prot. 3312 del 08.03.2012*

Il geom. Fabio Scarpellini, quale tecnico incaricato dalla ditta proprietaria, presenta la variante in questione avendo cura di precisare nella relazione tecnica allegata alla stessa che gli uffici non sono mai stati realizzati e che è stata mantenuta la destinazione d'uso di civile abitazione come riportato nello stato modificato della Concessione Edilizia del 1980 e che sono state eseguite piccole modifiche interne non di importanza strutturale, così come è stato mantenuto il garage posto a piano terra.

*- Certificato di ultimazione lavori e di conformità - Prot. 3313 del 08.03.2012*

Il geom. Fabio Scarpellini, incaricato dal sig. \_\_\_\_\_ comproprietario dell'immobile di cui trattasi, redige e presenta il certificato di ultimazione lavori e di conformità, relativo alle pratiche edilizie: Concessione Edilizia n.ro 1228 del 29.09.1983 e successiva variante in corso d'opera in data 08.03.2012 prot. 3312, certificando che i lavori sono ultimati in data 10.03.1984 e sono stati eseguiti conformemente ai titoli abilitativi sopra indicati.

*- Segnalazione Certificata di Inizio Attività - Prot. 4483 del 29.03.2012 prat. 96/2012*

Il geom. Fabio Scarpellini, incaricato dal sig. \_\_\_\_\_ comproprietario dell'immobile di cui trattasi, redige e presenta la S.C.I.A. in questione, redatta ai sensi dell'art. 84 della L.R. 1 del 03.01.2005 e s.m.i., avente per oggetto la divisione di civile abitazione in due abitazioni. Con detta pratica edilizia-autorizzativa, viene scritto nella relazione tecnica allegata alla stessa, si intende dividere l'unità abitativa esistente, sviluppata su tre piani, oltre il piano seminterrato ed il piano soffitte, ricavando la nuova unità abitativa a livello del piano primo, alla quale si accederà dall'ingresso a comune posto a piano terra; nell'anzidetta pratica viene specificato anche che per eseguire la divisione in oggetto, non si rendono necessarie opere murarie in quanto la suddivisione interna del fabbricato è già congrua per ospitare la nuova unità abitativa.

*- Certificato di ultimazione lavori e di conformità - Prot. 4599 del 02.04.2012*

Il geom. Fabio Scarpellini, incaricato dal sig. \_\_\_\_\_ comproprietario dell'immobile di cui trattasi, redige e presenta il certificato di ultimazione lavori e di conformità, relativo alla pratica edilizia presentata in data 29.03.2012 prot. 4483, certificando che i lavori sono ultimati in data 02.04.2012 e sono stati eseguiti conformemente ai titoli abilitativi sopra indicati.

- CILA per intervento di edilizia libera - Prot. 6350 del 18.05.2015 pratica 94/2015

Si precisa, innanzitutto e per quanto possa occorrere, che la pratica in questione viene acquisita in data 18.05.2015, mentre all'interno della CILA viene indicato che i lavori avevano inizio il 15.05.2015, quindi tre giorni prima della presentazione, pertanto, se così fosse stato, si sarebbe trattato di "intervento in corso di esecuzione" di cui all'art. 6, comma 7 del D.P.R. 380/2001, con relativo pagamento di sanzione. L'oggetto della pratica, viene indicato, è il seguente: "pratica finalizzata a ricavare una porzione di unità immobiliare oggetto di successivo trasferimento ed accorpamento ad altra unità immobiliare confinante, avente la medesima destinazione"; sostanzialmente la porzione di unità immobiliare in questione, è oggi definita dal sub. 13.

### **Giudizi di Conformità.**

*Conformità Edilizia – conforme*

Si rileva:

Precisando che il sottoscritto non ha proceduto alla verifica planovolumetrica dell'intero complesso edilizio e che pertanto non è da escludere che esistano difformità degli immobili non indicate nei punti a seguire, le quali potranno essere evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato del compendio, mettendo a confronto lo stato dei luoghi dell'unità esaminata con quanto raffigurato sugli elaborati grafici allegati agli atti abilitativi rintracciati, si è riscontrato un sostanziale conformità.

Si precisa che, in relazione alla verifica di sanabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili, tenendo conto delle limitazioni nelle indagini svolte ed esposte, rimane impossibile, da parte dello scrivente, fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione e/o adeguamento delle eventuali difformità riscontrate comporta una valutazione a carattere discrezionale, in quanto di esclusiva competenza delle Amministrazioni Comunali e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti gli immobili. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisioni all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire il procedimento di sanatoria o fiscalizzazione delle opere realizzati senza i prescritti titoli abilitativi. Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Valutazione".

- *Conformità Catastale – conforme.*

La planimetria depositata negli archivi dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca – Territorio, Servizi Catastali, corrisponde allo stato di fatto.

### **Attestato di Prestazione Energetica**

Si sottolinea che, per la porzione immobiliare esaminata, non è stato rintracciato e quindi se ne ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica 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 a quale, delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento, sia ascrivibile l'unità immobiliare in esame e conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione, precisando che la sua redazione, se necessaria, resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario.

### **Valutazione**

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima a corpo. La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche dell'immobile nella sua globalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura, sebbene questa sia indicata.

Tenendo conto delle caratteristiche e rifiniture del fondo in oggetto, dell'epoca di costruzione, del grado di vetustà dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dei costi per la regolarizzazione edilizia di difficile quantificazione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparazioni con immobili simili e in analoghe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione in centro storico e di tutte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottare il seguente valore di mercato, pari ad **€. 12.000,00**, a corpo e non a misura, sebbene questa sia indicata.

#### *criterio di calcolo consistenza commerciale*

| <i>descrizione</i>                  | <i>consistenza</i> | <i>indice</i> | <i>commerciale</i> |
|-------------------------------------|--------------------|---------------|--------------------|
| superficie principale ufficio circa | 24,00              | x 100% =      | 24,00              |

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano per la quota della piena proprietà **€.12.000,00.**

Valore della quota spettante agli eredi di i diritti (complessivi) di 1/4 della piena proprietà **€. 3.000,00.**

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: **€. 2.400,00.**

## LOTTO 6

### Proprietà

-  
-  
-  
-  
-  
-  
-

**Complessivamente comproprietari per i diritti di 1/2 della piena proprietà indivisa.**

### Identificazione dei beni immobili

Appezamenti di terreno boschivo in zona rurale ed agricola. Non è stato possibile accedervi in quanto non accessibile direttamente ed in stato di abbandono.

Il terreno, nella sua consistenza, risulta censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, con i seguenti dati:

- al Catasto Terreni del Comune di Bagni di Lucca (LU), al giusto conto, nel foglio 98, particella 650 di mq. 1290, semin arb. di classe 3 con il Rd €. 2,33 ed il RA €. 2,00.

### Stato di possesso al momento del sopralluogo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, nella disponibilità dei comproprietari.

### Vincoli ed oneri giuridici

Trascrizione n. 5711 di registro particolare. del 07/06/2012

- Costituzione di fondo patrimoniale ai rogiti del notaio Politi Guido del 29/05/2012 repertorio n. 78967, a favore e contro tra i coniugi

### Altre informazioni per l'acquirente

Le spese di gestione non sono ipotizzabili in quanto dipendono fondamentalmente dal tipo di conduzione dei possessori. Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita del fabbricato e dei terreni, da eseguirsi nei modi e nel rispetto di normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

### Vincoli di tutela

L'area in cui ricade il fabbricato risulta sottoposta al vincolo paesaggistico ed al vincolo idrogeologico. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal

Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

### **Servitù attive e passive**

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servitù costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento.

### **Limiti ed assunzioni**

In relazione all'incarico ricevuto il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o 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 a i 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.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.
- Non sono state effettuate 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.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.



## LOTTO 7

### Proprietà

-  
-  
-  
-  
-  
-  
-

**Complessivamente comproprietari per i diritti di 1/4 della piena proprietà indivisa.**

### Identificazione dei beni immobili

Appezamenti di terreno agricolo e boschivo in zona rurale ed agricola. Non è stato possibile accedervi in quanto non accessibili direttamente ed in stato di abbandono.

I terreni, nella loro consistenza, risultano censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, con i seguenti dati:

**a)** al Catasto Terreni del Comune di Bagni di Lucca (LU), al giusto conto, nel foglio 94, particella:

- 82 di mq. 12890, bosco ceduo di classe 3 con il Rd €. 4,66 ed il RA €. 2,00;
- 110 di mq. 170, semin. irrig. di classe 2 con il Rd €. 1,40 ed il RA €. 0,44;
- 244 di mq. 9320, bosco ceduo di classe 3 con il Rd €. 3,37 ed il RA €. 1,44;
- 245 di mq. 4910, bosco ceduo di classe 3 con il Rd €. 1,78 ed il RA €. 0,76;
- 246 di mq. 5510, bosco ceduo di classe 3 con il Rd €. 1,99 ed il RA €. 0,85;
- 662 di mq. 1398, semin. irrig. di classe 2 con il Rd €. 10,76 ed il RA €. 3,61;
- 663 di mq. 1602, seminativo di classe 3 con il Rd €. 2,90 ed il RA €. 2,48;
- 665 di mq. 2654, seminativo di classe 3 con il Rd €. 4,80 ed il RA €. 4,11; e

**b)** al Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca (LU), al giusto conto, nel foglio 94, particella:

- 746 di mq. 110 categ. F/1, ex particella 111; e
- 747 di mq. 190 categ. F/1, ex particella 113.

### Stato di possesso al momento del sopralluogo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, nella disponibilità dei comproprietari.

### Vincoli ed oneri giuridici

Trascrizione n. 5711 di registro particolare, del 07/06/2012

- Costituzione di fondo patrimoniale ai rogiti del notaio Politi Guido del 29/05/2012 repertorio n. 78967, a favore e contro tra i coniugi

### **Altre informazioni per l'acquirente**

Le spese di gestione non sono ipotizzabili in quanto dipendono fondamentalmente dal tipo di conduzione dei possessori. Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita del fabbricato e dei terreni, da eseguirsi nei modi e nel rispetto di normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

### **Vincoli di tutela**

L'area in cui ricade i terreni risultano sottoposti al vincolo paesaggistico ed al vincolo idrogeologico. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

### **Servitù attive e passive**

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servitù costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento.

### **Limiti ed assunzioni**

In relazione all'incarico ricevuto il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o 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 a i 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.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate 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.

- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.
- Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

### **Provenienza**

Agli attuali comproprietari, i diritti di 1/2 (complessivamente) della piena proprietà:

- per dichiarazione di successione in morte di

come risulta dalla dichiarazione di successione volume n. 9990 denuncia n. 1359, registrata a Lucca il 20/07/2015 ed ivi trascritta in data 09/11/2015 al n. 10560 di registro particolare.

Al sig. \_\_\_\_\_ :

- a) per compravendita ai rogiti del notaio Gennaro Marrese del 11/09/1982, repertorio n. 3976, trascritto a Lucca in data 21/09/1982 al n. 7588 di registro particolare, dal sig. \_\_\_\_\_ (particelle 663, 662, 110,82, 245, 246, 746 (ex 111) e 747 (ex 113); e
- b) per compravendita ai rogiti del notaio Nicolò Pugliese del 03/05/1982, repertorio n. 187084, trascritto a Lucca in data 12/05/1982 al n. 4151 di registro particolare, dalla sig.ra \_\_\_\_\_ (particelle 665 e 244).

### **Valutazione**

I terreni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima a corpo. La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche dell'immobile nella sua globalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura, sebbene questa sia indicata.

Tenendo conto delle caratteristiche dei terreni in oggetto, e delle aree urbane (prive di fabbricati), aventi una superficie complessiva di 38.454mq., dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparazioni con terreni simili e in analoghe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di abbandono, della natura boschiva e di tutte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottare il seguente valore di mercato, pari ad **€. 32.000,00**, a corpo e non a misura, sebbene questa sia indicata.

Valore di mercato del terreno nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per la quota della piena proprietà **€. 32.000,00.**

Valore della quota spettante agli eredi di \_\_\_\_\_, i diritti (complessivi) di 1/4 della piena proprietà **€. 8.000,00.**

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: €. 6.400,00.

Lucca, lì 01/03/2024

Il CTU

Geom. Luca Dini

A blue ink handwritten signature is written over a circular professional stamp. The stamp contains the text "GEOM. LUCA DINI" around the top edge and "Lucca" at the bottom. In the center of the stamp, there is a smaller circular emblem with a scale of justice and the text "CANTIERI" and "Lucca".