TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

93/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera OLIVA

CUSTODE:

Avv. Anna LAZZARINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/04/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Geom. Irene EVANGELISTI - Collegio Geometri e Geometri Laureati di Lucca - iscr. matr. 2525

CF:VNGRNI97A50E715X
con studio in LUCCA (LU) Via Tonelli 61
telefono: 0583418090
email: irene@studioevangelisti.net

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a LUCCA Via del Cimitero XVIII (già Via del Burlamacco) 220/E, frazione Santa Maria a Colle, "Corte Bianchini" o "a Ceccone", della superficie commerciale (SEL) di **145,94** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([redacted]);
- 1/2 di piena proprietà ([redacted]

Fabbricato ad uso civile abitazione, a schiera con altri nonchè finale di corte elevato su tre piani da terra a tetto.

Corredato da fabbricato accessorio a rimessa elevato ad un solo piano che insiste su resede esclusiva, posto a Sud dell'abitazione ed accessibile dalla corte comune e dalla via pubblica.

L'abitazione si compone al piano terreno di ingresso, due vani, zona cottura e scala di collegamento al piano primo composto da due vani, bagno e scala di collegamento al piano secondo sottotetto che si compone di ulteriori due vani, disimpegno e bagno con altezze ridotte, autorizzato a ripostiglio.

Il tutto identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lucca come segue:

- **foglio 117 particella 364**, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 258,49 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL BURLAMACCO, piano: Piano T-1-2, intestato a [redacted]A Hanane nata in [redacted] il [redacted]0 c.f.:[redacted] per la quota di 1/2 di proprietà; [redacted] nato in [redacted] il [redacted] c.f:[redacted] per la quota di 1/2 di proprietà., derivante da Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie, ed originario Impianto Meccanografico del 30/06/1987.
  Coerenze: Confina a Sud con la particella 2255, ad Est e Nord con la particella 365 corte comune, ad Ovest con la particella 363 beni di terzi; salvo se altri o meglio di fatto.
- **foglio 117 particella 2255**, categoria A/4, classe 5, consistenza 2 vani, rendita 79,53 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL BURLAMACCO, piano: T-1-2, intestato a [redacted] nata in [redacted] il [redacted] c.f.[redacted] per la quota di 1/2 di proprietà; [redacted] nato in [redacted] il 29/05/1973 c.f:[redacted] per la quota di 1/2 di proprietà., derivante da Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie, ed originaria Costituzione del 16/05/2003 n. 1269.1/2003 pratica n. 120735.
  Coerenze: Confina a Sud ed Est con la particella 365 corte comune, a Sud con la particella 364 e ad Ovest con la particella 363 bene di terzi; salvo se altri o meglio di fatto.
- **foglio 117 particella 2059 sub. 1**, categoria C/2, classe 6, consistenza 38 mq, rendita 82,43 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL BURLAMACCO n.220, piano: T, intestato a [redacted]A Hanane nata in [redacted] il [redacted] c.f.[redacted] per la quota di 1/2 di proprietà; [redacted] nato in [redacted] il [redacted] c.f:[redacted] per la quota di 1/2 di proprietà., derivante da Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie e precedente Variazione nel classamento n.3553.1/2004 del 31/03/2004 pratica LU0056406, derivante da Variazione per Divisione n. 5923.1/2003 del 31/03/2003 pratica n. 88259 con cui si costituiva l'attuale identificazione catastale, e precedente Costituzione del 12/04/1999 n. A00898.1/1999 degli originari identificativi mapp. 369 sub. 2 graffato al mapp. 2059.

Coerenze: L'unità confina a Nord con la particella 365 bene comune ed in parte con la pubblica Via del Burlamacco, a Sud-Est con i subalterni 3 e 4 della particella 369, ad Ovest con la particella 368 bene di terzi; salvo se altri o meglio di fatto.

Le aree su cui insistono i fabbricati sono identificate al Catasto Terreni come segue:

- foglio 117 mappale 364 come ENTE URBANO di mq 44 a Partita Speciale n. 1 e percio esente da rendita, dall'impianto meccanografico del 13/09/1974;
- foglio 117 mappale 2059 come ENTE URBANO di mq 80 a Partita Speciale n. 1 e percio esente da rendita, derivante da Tipo Mappale del 31/03/1999 n. 1119.1/1999;
- foglio 117 mappale 2255 come ENTE URBANO di mq 8 a Partita Speciale n. 1 e percio esente da rendita, derivante da Tipo Mappale del 30/04/2003 pratica n. 109593 n. 2642.1/2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**145,94 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 100.625,65**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 80.500,52**
Data della valutazione:	**26/04/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 06/02/2023 l'immobile risultava occupato dal debitore sig. Zahid Ahmed, ivi residente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito di ispezione ipotecaria effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare nel periodo informatizzato aggiornato alla data del 22/12/2022, si riportano le seguenti formalità:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ISCR. 4348/2007 - Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto ai rogiti Notaio Giampiero Piva di Lucca in data 30/07/2007 rep. 56082/10065, iscritta a Lucca in data 02/08/2007 ai nn. reg. part. 4348 e reg. gen. 17510.

Importo ipoteca: € 340.000,00 di cui € 170.000,00 in linea capitale.

A favore BANCA TOSCANA S.P.A. con sede in FIRENZE (FI) Codice fiscale: 05272250480 per i diritti di 1/1.

Contro [redacted] nato [redacted] in [redacted] Codice fiscale: [redacted] per il diritto di 1/2; [redacted] nata il [redacted] in [redacted] Codice fiscale: [redacted] per il diritto di 1/2.

La formalità grava sui beni di cui al presente lotto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRAS. 4223/2020 - Pignoramento immobiliare derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Lucca notificato in data 25/02/2020 al n. 896, trascrittto a Lucca in data 25/05/2020 ai nn. reg. part. 4223 e reg. gen. 6038.

A favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in SIENA (SI) Codice fiscale:00884060526 per i diritti di 1/1.

Contro [redacted] nato [redacted] in [redacted] Codice fiscale: [redacted] per il diritto di 1/2; [redacted] nata il [redacted] in [redacted] Codice fiscale: [redacted] per il diritto di 1/2.

La formalità grava sui beni di cui al presente lotto.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.

2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto

attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

4) Anche in relazione alla mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da evidenziare che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti dell'immobile. In ogni caso allo stato non è possibile determinare un importo esatto degli oneri economici necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.

5) per i medesimi motivi, ove ne ricorra la necessità, anche gli oneri dell'aggiornamento della documentazione catastale non sono preventivabili.

Pertanto, relativamente ai punti 3, 4 e 5 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, è stata riconosciuta una riduzione del valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati 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, interramento 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.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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 rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] nato in [redacted] il [redacted] codice fiscale: [redacted] e [redacted] nata in [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted]
per la quota di 1/2 ciascuno, per **atto di compravendita** del 30/07/2007 ai rogiti Notaio Giampiero Piva di Lucca ai nn. 56081/10064 di repertorio, trascritto il 02/08/2007 a Lucca ai nn. 9907 di reg. part. e 17509 di reg. gen..

Con cui si acquistava la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno sui beni oggetto della Procedura.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

La proprietà dei beni identificati nel foglio 117 dai **mappali 364 e 2059 sub. 1** pervenne ai danti causa signori Piumantha [redacted] nato in [redacted] il [redacted] codice fiscale: [redacted] e [redacted] nata in [redacted] il [redacted] codice fiscale: [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno, per **atto di compravendita** del 07/10/2003 ai rogiti Notaio Vittorio Gaddi di Lucca ai nn. 55508/11660 di repertorio, trascritto il 08/10/2003 a Lucca ai nn. 11606 di reg. part. e 17335 di reg. gen..

La proprietà del bene identificato nel foglio 117 dai **mappale 2255** pervenne ai suddetti per la quota di 1/2 ciscuno con atto di **compravendita** per scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti Notaio Vittorio Gaddi di Lucca in data 29/10/2003 ai nn. 55623/11699 di repertorio, trascritto il 04/11/2003 a Lucca ai nn. 12761 di reg. pert. e 19082 di reg. gen..

Con tali atti acquistavano la piena properietà sui beni oggetto della Procedura dalla signora Giuseppina Buchignani nata a Lucca (LU) il 28/01/1931 codice fiscale [redacted], cui pervennero in ordine ai titoli di seguito riportati:

- per i mappali **364 e 2059 sub. 1 come risulta da Atto Gaddi del 7/10/2003**:

- quanto ai diritti di 1/8 per **successione** al padre signor [redacted], apertasi in data [redacted] (denuncia di successione n. [redacted] vol. [redacted] (riportato nell'atto Gaddi di cui in appresso con n. vol. 1505), registrata a Lucca ed ivi trascritta in data 25 marzo 1974 al n.2932 Reg. Part. e successiva denuncia a rettifica n.64 vol.1619, registrata a Lucca l'11 luglio 2003 e ivi trascritta in data 17/10/2003 ai nn. reg. part. 12162 e reg. gen. 18136 e in data 18/12/2003 ai nn. reg. part. 15018 e reg. gen. 22889. Non è stata rintracciata l'Accettazione di Eredità relativa a tale Successione.
- la quota di 3/24 della proprietà con atto di **compravendita** del [redacted] ai rogiti Notaio [redacted] di Lucca, numero [redacted] di repertorio, trascritto a Lucca in data 25/09/1974 al numero 7994 di reg. part. e successivo atto in **rettifica** del 07/10/2003 ai rogiti Notaio Vittorio Gaddi di Lucca ai nn. 55507 di repertorio, trascritto a Lucca in data 08/10/2003 ai nn. 11592 di reg. part. e 17316 di reg. gen..
- quanto ai residui diritti di 3/4 della proprietà con atto di **compravendita** del [redacted] ai rogiti Notaio Lamberto Simi di Lucca, al numero [redacted] di repertorio, trascritto a Lucca il 19/10/1994 ai nn. 10059 di reg. part. e 13970 di reg. gen..

- per il mappale **2255 come risulta da Atto Gaddi del 29/10/2003**:

- quanto ai diritti di 32/40 della proprietà con atto di **compravendita** per scrittura privata con sottoscrizione autenticata del [redacted] ai rogiti Notaio Vittorio Gaddi di Lucca ai nn. [redacted] di repertorio, trascritto a Lucca il 28/10/2003 ai nn. 12439 di reg. part. e 18608 di reg. gen.;
- quanto ai rimanenti diritti in "base a titoli legittimi anteriori".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato di corte la cui costruzione risale al periodo ante 1942, così come si evince dalla presenza della sua sagoma negli elaborati grafici della mappa d'impianto catastale del triennio 1939-'41.

L'abitazione è stata successivamente oggetto di modifiche in ordine ai seguenti titoli rilasciati dal Comune di Lucca:

- **Licenza Edilizia n. 435/66** in positivo esito alla domanda del 12/05/1966, rilasciata in data 17/06/1966 per ampliamento di un fabbricato per civile abitazione.

- **Autorizzazione Edilizia n. 384/2003** in positivo esito alla domanda n. 522 del 06/03/2003, rilasciata in data 27/05/2003 per lavori di ampliamento parzialmente in sanatoria per quanto eseguito in difformità della precedente L.E. n. 435/66

Per la costruzione del manufatto accessorio e suo successivo ampliamento risulta il rilascio di **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1596 in data 02/07/1999** a seguito di domanda di Condono Edilizio n. 20682 presentata in data 26/04/1986 ai sensi art. 35 L. n. 47/85.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è inserito nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Lucca in Zona "Edifici Storici Ante 1863 - Corti rurali" regolamentata dall'Art. 42.4 delle N.T.A..

Nonchè nel Piano Operativo recentemente adottato in area ricadente all'interno del territorio urbanizzato secondo l'Art. 12 della normativa correlata, in zona denominata "Corti (rurali-lucchesi) di impianto storico (Ac)" Art. 27, nonchè parzialmente all'interno degli "Agglomerati di matrice storica (A4)" Art. 26 che ne disciplina gli interventi previsti. Ricadente inoltre in Area di rispetto cimiteriale. Altezza del battente idraulico da un minimo di 2,88 m ad un massimo di 4,31 m.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi precedentemente citati in perizia, si rilevano alcune imprecisioni grafiche ed alcune differenze che a titolo esemplificativo e non esaustivo si riportano qui di seguito:

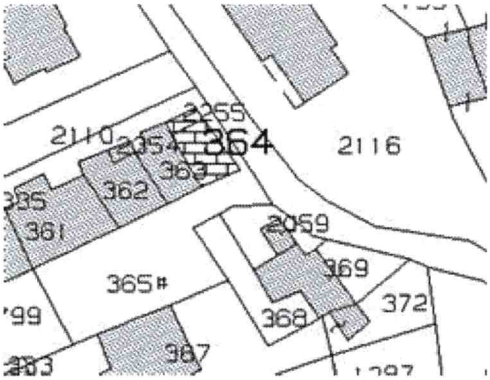
- realizzazione di una porzione di parete al piano primo in adiacenza della scala;
- realizzazione di un bagno al piano secondo in un locale con altezze non conformi agli standard igienico-sanitari, autorizzato come ripostiglio;
- realizzazione di una finestra a tetto nel locale w.c. di cui sopra.

Tali differenze costituiscono difformità che necessitano della rimessione in pristino mediante demolizione delle opere abusive. Ove l'aggiudicatario ritenga possibile e conveniente adire le procedure di Sanatoria Edilizia dovrà presentare istanza ai sensi della vigente normativa.

Le misure dei manufatti accessori rientrano nelle tolleranze previste dalla legge rispetto ai disegni autorizzati.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati depositati agli atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio non risultano differenze rilevanti ai fini censuari. Si è rilevata una differenza nella sagoma dei manufatti accessori rispetto a quanto rappresentato nella Mappa Catastale, che necessita aggiornamento.



Estratto di mappa (fuori scala)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedasi il capitolo relativo alla conformità edilizia.

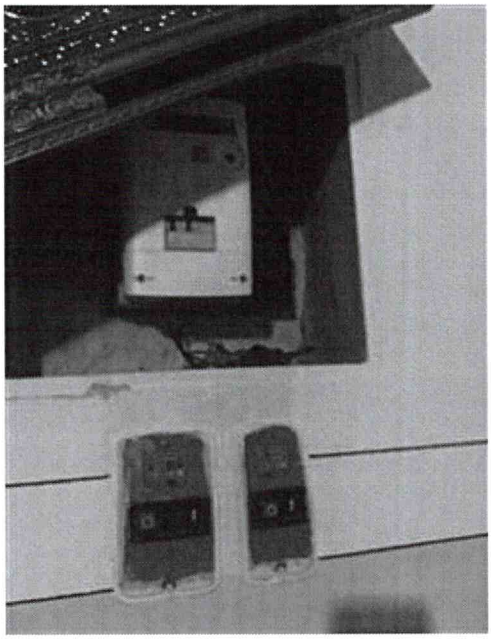
8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Gli identificativi catastali corrispondono a quanto indicato in atti.

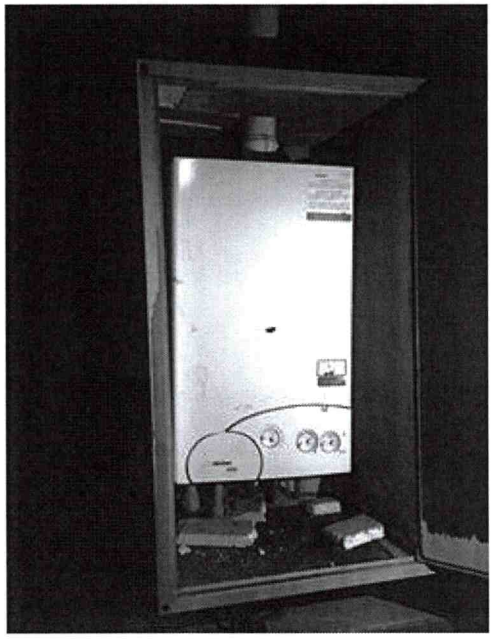
8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono stati reperiti i certificati relativi agli impianti elettrico e del gas. L'impianto elettrico è dotato di interruttore differenziale magnetotermico "salvavita". Non è stato prodotto alcun certificato di Attestazione di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare. E' presente il foro di aerazione a norma UNI-CIG.



Elettrico



Caldaia esterna

BENI IN LUCCA VIA DEL CIMITERO XVIII (GIÀ VIA DEL BURLAMACCO) 220/E, FRAZIONE SANTA MARIA A COLLE, "CORTE BIANCHINI" O "A CECCONE"

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a LUCCA Via del Cimitero XVIII (già Via del Burlamacco) 220/E, frazione Santa Maria a Colle, "Corte Bianchini" o "a Ceccone", della superficie commerciale (SEL) di **145,94** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([redacted]);
- 1/2 di piena proprietà ([redacted]).

Fabbricato ad uso civile abitazione, a schiera con altri nonchè finale di corte elevato su tre piani da terra a tetto.

Corredato da fabbricato accessorio a rimessa elevato ad un solo piano che insiste su resede esclusiva, posto a Sud dell'abitazione ed accessibile dalla corte comune e dalla via pubblica.

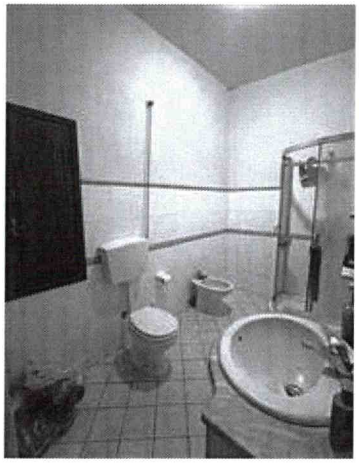
L'abitazione si compone al piano terreno di ingresso, due vani, zona cottura e scala di collegamento al piano primo composto da due vani, bagno e scala di collegamento al piano secondo sottotetto che si compone di ulteriori due vani, disimpegno e bagno con altezze ridotte, autorizzato a ripostiglio.

Il tutto identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lucca come segue:

- **foglio 117 particella 364**, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 258,49 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL BURLAMACCO, piano: Piano T-1-2, intestato a [redacted] Hanane nata in [redacted] il [redacted] c.f.: [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà; [redacted] nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà., derivante da Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie, ed originario Impianto Meccanografico del 30/06/1987.
  Coerenze: Confina a Sud con la particella 2255, ad Est e Nord con la particella 365 corte comune, ad Ovest con la particella 363 beni di terzi; salvo se altri o meglio di fatto.
- **foglio 117 particella 2255**, categoria A/4, classe 5, consistenza 2 vani, rendita 79,53 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL BURLAMACCO, piano: T-1-2, intestato a [redacted] nata in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà; [redacted] nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà., derivante da Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie, ed originaria Costituzione del 16/05/2003 n. 1269.1/2003 pratica n. 120735.
  Coerenze: Confina a Sud ed Est con la particella 365 corte comune, a Sud con la particella 364 e ad Ovest con la particella 363 bene di terzi; salvo se altri o meglio di fatto.
- **foglio 117 particella 2059 sub. 1**, categoria C/2, classe 6, consistenza 38 mq, rendita 82,43 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL BURLAMACCO n.220, piano: T, intestato a [redacted] Hanane nata in [redacted] il [redacted] c.f.: [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà; [redacted] nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà., derivante da Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie e precedente Variazione nel classamento n.3553.1/2004 del 31/03/2004 pratica LU0056406, derivante da Variazione per Divisione n. 5923.1/2003 del 31/03/2003 pratica n. 88259 con cui si costituiva l'attuale identificazione catastale, e precedente Costituzione del 12/04/1999 n. A00898.1/1999 degli originari identificativi mapp. 369 sub. 2 graffato al mapp. 2059.
  Coerenze: L'unità confina a Nord con la particella 365 bene comune ed in parte con la pubblica Via del Burlamacco, a Sud-Est con i subalterni 3 e 4 della particella 369, ad Ovest con la particella 368 bene di terzi; salvo se altri o meglio di fatto.

Le aree su cui insistono i fabbricati sono identificate al Catasto Terreni come segue:

- foglio 117 mappale 364 come ENTE URBANO di mq 44 a Partita Speciale n. 1 e percio esente da rendita, dall'impianto meccanografico del 13/09/1974;
- foglio 117 mappale 2059 come ENTE URBANO di mq 80 a Partita Speciale n. 1 e percio esente da rendita, derivante da Tipo Mappale del 31/03/1999 n. 1119.1/1999;
- foglio 117 mappale 2255 come ENTE URBANO di mq 8 a Partita Speciale n. 1 e percio esente da rendita, derivante da Tipo Mappale del 30/04/2003 pratica n. 109593 n. 2642.1/2003.



Bagno al Piano 1

Camera

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Esterno abitazione

Resede ed annessi

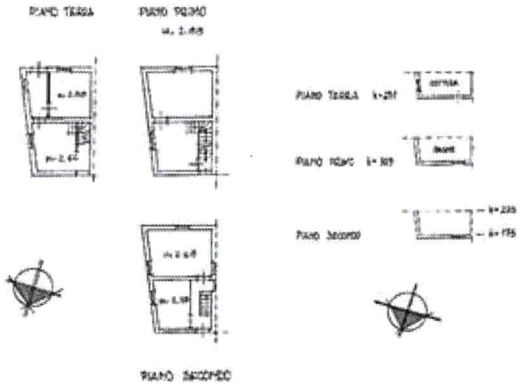
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale	134,00	x	100 %	=	134,00
Accessori indiretti esterni	38,50	x	30 %	=	11,55
Resede esclusiva	38,60	x	1 %	=	0,39
Totale:	**211,10**				**145,94**



Planimetria unità abitative (fuori scala)

Planimetria unità accessoria (fuori scala)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/01/2019

Fonte di informazione: Atto ai rogiti Notaio Francesco De Stefano di Lucca del 09/10/2019 rep. 38180 e racc. 16623, trascritto a Lucca il 10/01/2019 ai nn. reg. part.. 422 e reg. gen. 514.

Descrizione: Finale di corte du due piani fuori terra oltre a soffitta non praticabile composto da cucina-pranzo, soggiorno, dispensa e rip. sottoscala al piano terreno e due camere, bagno e terrazzo al piano primo. Corredato da resede esclusiva e acc. esterni.

Indirizzo: Lucca, frazione Santa Maria a Colle, Via della Chiesa XXIV numero civico 1253/A.

Superfici principali e secondarie: 157

Superfici accessorie:

Prezzo: 74.000,00 pari a 471,34 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/10/2019

Fonte di informazione: [redacted] di Lucca del [redacted] rep. [redacted] racc. 872 trascritto a Lucca il 07/10/2019 ai nn. reg. part. 11283 e reg. gen. 15854.

Descrizione: Unità abitativa da terra a tetto elevata a 4 piani fuori terra con accesso da corte comune. Suddivisa fra i piani come segue: PT: due vani a cantina, P1: soggiorno con cottura, dis., bagno, P2: dis., stanza armadi e bagno, P3: camera e bagno.

Indirizzo: Lucca (LU), frazione Santa Maria a Colle, via della Chiesa n. 93/A (catastalmente civico n. 93/D), località Corte Pollo

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata col metodo del Market Comparison Approach - MCA, che consente di stimare il valore di un immobile applicando il principio secondo cui "il mercato determinerà il valore del bene da stimare (soggetto) così come ha determinato il valore degli immobili simili presi a confronto (comparabili)" traendo il dato immobiliare da contrattati perfezionati in tempi recenti e relativi ad immobili con caratteristiche dello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.
Il più probabile valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.
Dal raffronto tra i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in base ai prezzi marginali delle singole caratteristiche, in modo da trasformare i comparabili nel soggetto ed ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del soggetto.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	74.000,00	135.000,00
Consistenza	145,94	157,00	150,00
Data [mesi]	0	52,00	43,00
Prezzo unitario	-	471,34	900,00
Manutenzione [1-5]	3,00	2,00	4,00
Servizi igienici [n]	2,00	1,00	3,00
Situazione Tecnico-Amministrativa [1-5]	3,00	2,00	3,00
Classe energetica [1-3]	1,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,11	-81,40	-148,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	471,34	471,34
Manutenzione [1-5]		20.000,00	20.000,00

Servizi igienici [n]	8.000,00	8.000,00
Situazione Tecnico-Amministrativa [1-5]	10.000,00	10.000,00
Classe energetica [1-3]	10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	74.000,00	135.000,00
Data [mesi]	-4.232,80	-6.385,50
Prezzo unitario	-5.214,88	-1.915,52
Manutenzione [1-5]	20.000,00	-20.000,00
Servizi igienici [n]	8.000,00	-8.000,00
Situazione Tecnico-Amministrativa [1-5]	10.000,00	0,00
Classe energetica [1-3]	0,00	0,00
Prezzo corretto	**102.552,32**	**98.698,98**

Valore corpo (media dei prezzi corretti):					**100.625,65**
Divergenza:			3,76%	<	**5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	145,94	x	689,52	=	**100.625,65**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100.625,65**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100.625,65**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Lucca, ed inoltre: Atti di Compravendita di beni immobili comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	145,94	0,00	100.625,65	100.625,65
				100.625,65 €	**100.625,65 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Non necessario poichè trattasi della piena proprietà.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.625,65**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 20.125,13**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.500,52**

data 26/04/2023

il tecnico incaricato
Geom. Irene EVANGELISTI - Collegio Geometri e Geometri Laureati di Lucca - iscr. matr. 2525