



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 230/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
DATO OSCURATO

DEBITORE:  
DATO OSCURATO

GIUDICE:  
Dott.sa Antonia Libera Oliva

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/11/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Stefano Toni**

CF: TNOSFN76C16C236V  
con studio in PIEVE FOSCIANA (LU) VIA NILDE IOTTI  
telefono: 0583414992  
fax: 0583414992  
email: toni.geom@gmail.com  
PEC: stefano.toni@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 230/2022

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a BORGIO A MOZZANO via del Forno 6, frazione Diecimo, della superficie commerciale di **73,85** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (DATO OSCURATO)
- 1/2 di piena proprietà (DATO OSCURATO)

Trattasi di immobile sito nella parte storica della Frazione di Diecimo, in via del Forno, strada comunale direttamente collegata alla viabilità principale della Fondovalle. L'immobile di antica costruzione è sviluppato su tre piani collegati tra loro tramite scala interna. Catastalmente l'abitazione è suddivisa in due mappali e precisamente particella 326 sub. 4 e particella 327 sub 2. ma formati di fatto un unico immobile.

Nel suo complesso l'unità immobiliare risulta essere così composto: al piano terra ingresso-vano scala dal quale si accede a due locali accessori adibiti a cantina e legnaia; al piano primo quattro vani oltre al bagno mentre al secondo ed ultimo piano abbiamo: quattro locali adibiti a soffitta.

La presente porzione formante il corpo di fabbrica A è composta dall'intera porzione del piano terra sopra descritta, dai quattro vani abitabili al piano primo e dalle tre soffitte al piano secondo.

L'immobile risulta formato da muratura portante in pietra intonacata sia esternamente che internamente, i solai di piano sono formati da elementi principali e secondari lignei uniti da mezzane in cotto, mentre la struttura di copertura, completamente ristrutturata nel 2014/15 è formata da travature principali e secondarie da elementi lignei lamellari uniti da tavolato.

Gli infissi esterni risultano essere in legno con vetro singolo ad eccezione di alcuni realizzati in alluminio, mentre il piano secondo risulta essere completamente privo di infissi esterni. L'impianto elettrico risulta essere non a norma.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e secondo, ha un'altezza interna di 260 cm. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 326 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 260,60 Euro, indirizzo catastale: Via del Forno,9, piano: T-1-2, intestato a DATO OSCURATO L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2014.

**B** appartamento a BORGIO A MOZZANO via del Forno 6, frazione Diecimo, della superficie commerciale di **7,81** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (DATO OSCURATO)
- 1/2 di piena proprietà (DATO OSCURATO)

Il presente corpo di fabbrica B, censito alla particella 327 sub. 2, è composto da: un locale adibito a bagno posto al piano primo ed un locale adibito a soffitta posto al piano secondo. A detti locali si accede direttamente dal sub. 4 descritto nel precedente corpo di fabbrica A. Complessivamente il corpo di fabbrica in oggetto è di mq 19,00 mq c.a.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,15 mt per il bagno. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 327 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 1 vani, indirizzo catastale: via del Forno, piano: 1-2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1900.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,66 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.360,00
Data della valutazione:	29/11/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile, oggetto della presente perizia, risulta essere libero.

Nel corso delle operazioni peritali, non sono stati esibiti atti locativi in corso di validità; anche dall'accesso agli atti amministrativi effettuato presso l'Agenzia delle Entrate, direzione Provinciale di Lucca, come risulta dall'apposita comunicazione agli atti del sottoscritto trasmessa da quest'ultima, non risultano atti di affitto o comodato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/02/2010 a firma di Notaio De Luca V. ai nn. 37128/10257 di



repertorio, registrata il 25/02/2010 a Lucca , iscritta il 26/02/2010 a Lucca ai nn. 3388/2159, a favore di DATO OSCURATO., contro Sig.ri DATO OSCURATO, derivante da Atto Notarile Notaio De Luca Vincenzo.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 20 anni

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 28/09/2022 a Lucca ai nn. 3810, trascritta il 27/10/2022 a Lucca ai nn. 19525/14012, a favore di DATO OSCURATO., contro DATO OSCURATO, derivante da Atto esecutivo o cautelare

#### 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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 24/02/2010), con atto stipulato il 24/02/2010 a firma di Notaio De Luca Vincenzo ai nn. 37128/10257 di repertorio, registrato il 25/02/2010 a Lucca ai nn. 884 serie 1T, trascritto il 26/02/2010 a Lucca ai nn. 3388/2159

DATO OSCURATO per la quota di 1/2, in forza di Atto Notaio De Luca V. (dal 24/02/2010), con atto stipulato il 24/02/2010 a firma di Notaio de Luca V. ai nn. 37128/10257 di repertorio, registrato il 25/02/2010 a Lucca ai nn. 884 serie 1T, trascritto il 26/02/2010 a Lucca ai nn. 3388/2159

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO per la quota di 1/2, in forza di Testamento olografo (dal 17/11/1972 fino al 24/02/2010), con atto stipulato il 13/11/1972 a firma di Notaio Francesco Cavallaro ai nn. 212448/12617 di repertorio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

S.C.I.A. N. **267/2014**, intestata a DATO OSCURATO, per lavori di per "Lavori di Manutenzione Straordinaria e interventi necessari per il superamento delle barriere architettoniche a



fabbricato di civile abitazione sito in via del Forno n. 9 - Fr Diecimo" , presentata il 22/09/2014 con il n. 13543 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento urbanistico vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale 2/2019, l'immobile ricade in zona Centri di matrice antica. Norme tecniche di attuazione ed indici: Capo II - Disposizioni normative per i centri di matrice antica Art. 14 - Norme comuni §1. Gli edifici e i manufatti, che pur ricadenti nell'ambito dei centri di matrice antica, non sono stati oggetto di classificazione sono ritenuti incongrui con il contesto di detti centri. Gli interventi ammessi nell'ambito dei centri di matrice antica alle UE oggetto di schedatura sono di seguito indicati, e potranno essere eseguiti sulla base di quanto previsto nei successivi art. 19-32 indicanti la specifica classificazione. Gli interventi consentiti agli edifici ritenuti incongrui sono: di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia ai sensi della normativa regionale vigente (ai sensi del comma 7 del successivo art. 14), finalizzati alla riqualificazione architettonica e alla riconfigurazione dell'assetto figurativo dei prospetti prescrivendo l'uso dei materiali e delle finiture del successivo art. 18 e di quanto dettato dal regolamento edilizio comunale. §2. Le opere consentite nelle suddette UE, ove non diversamente prescritto, si attuano con intervento diretto che deve essere corredato da una adeguata documentazione scritta, grafica e fotografica tale da illustrare le caratteristiche architettoniche e decorative interne ed esterne e la storia dell'immobile, con eventuale copia di documenti storici e degli atti relativi agli interventi recenti eseguiti, come specificato meglio nel regolamento edilizio. §3. Nelle UE sono consentite destinazioni a prevalente uso residenziale che comprendono: residenze; attività turistico ricettive nelle varie forme previste dalle leggi vigenti (residence, affittacamere, bed&breakfast, residenze d'epoca, albergo diffuso, ecc.); uffici professionali; attività terziarie in genere; attività commerciali; esercizi di vicinato e artigianato di servizio meglio definite nel glossario (Allegato 1). Nelle UE dei centri di matrice antica di San Romano, Motrone, Cune, Gioviano, Rocca, Oneta, Cerreto, Corsagna, Partigliano, Tempagnano, Domazzano e Anchiano possono esse localizzati empori polifunzionali ai sensi ai sensi della normativa regionale vigente dell'art. 20 della L.R. 28/2005 e s.m.i. Si precisa che sono sempre ammessi cambi di destinazione d'uso di unità immobiliari autonome dalla residenza, esistenti al piano terra degli edifici, nel rispetto dei dettati di cui al successivo comma 4. §4. Le attività produttive consentite devono comunque rispettare il Piano di Zonizzazione Acustica e le norme vigenti in materia di igiene ambientale e di inquinamento e non essere classificate come attività insalubri di prima e seconda classe. Per garantire il rispetto di queste condizioni inderogabili per l'inserimento delle attività produttive dovranno essere presentate delle specifiche relazioni tecniche e valutative con le quali tecnici abilitati dovranno certificare che la nuova attività non genera rumori, non produce emissioni, fumi e scarichi dannosi per la salute e che, conseguentemente, viene ritenuta compatibile con il contesto abitato in cui si inserisce. (Solo per gli interventi relativi ad attività produttive di artigianato di servizio di nuova realizzazione, quando sia ritenuto necessario dal responsabile del servizio si dovrà richiedere uno specifico parere alla A.S.L. sulla compatibilità dichiarata). Il regolamento edilizio detterà e specificherà le eventuali modalità di adeguamento di quelle esistenti che non risultassero compatibili. §5. Per ogni tipologia di esercizi di vendita è richiesta la dotazione di aree a parcheggio ai sensi della normativa vigente. Le nuove attività artigianali e commerciali (esercizi di vicinato, empori polifunzionali) possono assicurare il rispetto delle norme relative alla disponibilità di parcheggi anche in aree contigue o limitrofe appositamente asservite con atto d'obbligo trascritto o tramite convenzioni onerose con l'Amministrazione Comunale per l'eventuale uso di aree a parcheggio pubblico esistenti. Ai fini della valorizzazione commerciale dei centri di matrice antica, è consentito realizzare esercizi di vicinato, empori polifunzionali i quali qualora ubicati in zone a traffico limitato o escluso o con carattere prevalentemente pedonale dell'utenza, possono richiedere la riduzione delle superfici destinate alla sosta di relazione e sono concesse quindi deroghe rispetto alla dotazione dei parcheggi previsti dalle



norme in vigore. §6. Le soffitte e i vani sottotetto, soggetti ad eventuali interventi di recupero per uso abitazione devono verificare l'altezza media interna minima netta di m. 2,30 , con minimo di m. 1,50, in conformità ai disposti del successivo comma 7.4. Gli interventi di recupero soffitte e i vani sottotetto per uso abitazione sono consentiti esclusivamente in ampliamento di unità abitative esistenti, senza costituire nuove unità abitative. §7. Fatte salve le indicazioni riportate nelle singole schede delle UE è generalmente consentito: 7.1. Realizzare le addizioni funzionali del precedente art. 9 punto d3) al fine di soddisfare esigenze di adeguamento sismico, igienico e funzionale delle unità immobiliari esistenti e per l'inserimento di ascensori ed impianti necessari all'abbattimento delle barriere architettoniche. Le eventuali addizioni volumetriche necessarie devono avvenire: - nel rispetto delle norme del Codice Civile per quanto riguarda le servitù di veduta; - nel rispetto delle norme del DM 1444/68, per quanto riguarda le distanze tra fabbricati, ad eccezione delle opere pertinenziali ed accessorie, che potranno essere realizzate in aderenza o a distanza inferiore dal fabbricato principale e tra loro; - nel rispetto della distanza dai confini pari a m. 5, qualora non si edifichi in aderenza a fabbricati di altra proprietà esistenti nel rispetto delle norme del Codice Civile; - sul confine, o a distanza inferiore a 5 metri, previo accordo dei confinanti, con assoggettamento registrato e trascritto; - nel rispetto della distanza dalle strade pari a m. 5. Si potranno realizzare le addizioni funzionali e le pertinenze degli edifici esistenti a distanza inferiore dalla sede stradale, purché detti interventi avvengano su allineamenti precostituiti e previo parere dell'Ente proprietario della strada, che potrà non concedere la deroga in ragione dei requisiti necessari per la sicurezza stradale; - nel rispetto della continuità delle soluzioni architettoniche degli edifici esistenti (adottando soluzioni terra-tetto), dei paramenti murari e della forma e dei materiali delle coperture. Si rimanda a quanto indicato nel regolamento edilizio per maggiori dettagli da seguire nelle soluzioni terra-tetto proponibili; - nel caso di adeguamento sismico ed energetico dell'intero edificio o di accorpamento di più unità immobiliari, nell'intervento di ristrutturazione, sarà ammessa la sopraelevazione dei vari piani per l'allineamento dei solai o il raggiungimento dell'altezza utile interna abitabile di 2,70 m. e il consequenziale riallineamento delle aperture sui prospetti, riproponendo le tipologie tradizionali presenti. 7.1bis. La copertura di terrazze esistenti con realizzazione di altane aperte, secondo la foggia tradizionale (con pilastri in muratura intonacata, architravi in legno o archi ribassati), o le tipologie indicate dal regolamento edilizio. 7.2. Realizzare scale esterne in muratura, compresi i parapetti, secondo la foggia dei profferli, o comunque secondo la foggia di quelle antiche esistenti con scalini in pietra o le tipologie indicate dal regolamento edilizio. 7.3. Sopraelevare, per uso residenziale, i vani sottotetto fino al raggiungimento della altezza media di m. 2,70 (con un minimo di m. 2,20), purché l'altezza in gronda esistente non sia inferiore di m. 1,20 e nel rispetto delle distanze di legge dagli altri edifici. Nel caso di vani sottotetto già abitati di altezza non adeguata e con altezza superiore a m. 1,20 in gronda è consentita la sopraelevazione anche in deroga alla distanza tra gli edifici, nel rispetto degli allineamenti esistenti e delle norme del Codice Civile. 7.4. Realizzare terrazzi a vasca nel rispetto delle prescrizioni del regolamento edilizio comunale. 7.5. La sostituzione edilizia di volumi secondari che non presentano particolari caratteristiche architettoniche e tipologiche da salvaguardare, anche tenendo in considerazione l'obbligatorio adeguamento sismico. 7.6 Realizzazione di porticati al piano terra o di logge ai piani superiori per la copertura di terrazze, secondo le tipologie tradizionali. §8. Gli interventi di adeguamento antisismico, quali ad esempio cordoli in calcestruzzo armato, chiavarde e catene e telai in ferro e in cls armato, in caso di necessità verificata, sono sempre ammessi anche nel caso di interventi di manutenzione straordinari del tetto e devono essere realizzati con attenzione e cura alle finiture dei prospetti dei fabbricati. Negli edifici con paramenti in pietra a faccia vista, i cordoli in calcestruzzo e le strutture metalliche previste devono essere rivestiti con la stessa pietra del paramento, di spessore ridotto, e le chiavarde di tiranti o catene devono essere verniciate di colore grigio o tale da ridurre al massimo l'impatto visivo. Negli edifici con finitura ad intonaco i cordoli in calcestruzzo e le strutture metalliche devono essere intonacati, senza creare soluzioni di continuità sui prospetti, e tinteggiati con il colore dei prospetti



stessi; le chiavarde di tiranti o catene devono essere verniciate con il colore delle facciate su cui sono collocate. In considerazione del fatto che gli edifici di matrice antica sono meritevoli di conservazione, negli interventi di recupero di cui alle presenti norme, si potranno adottare le deroghe stabilite dal D.M. 09.06.1999 al D.M. 05.97.1975 con le modalità in esso contenute e i criteri indicati dal regolamento edilizio comunale. Nei centri di matrice antica possono essere realizzati opere e manufatti di modesta consistenza, necessari ad alloggiare impianti di interesse generale, privilegiando l'utilizzo, attraverso interventi di recupero, del patrimonio edilizio esistente.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

I lavori in progetto sono stati parzialmente realizzati, in quanto delle opere previste dalla S.C.I.A. prot. 13543 del 22/09/2014 è stata realizzata soltanto la struttura di copertura in legno. Le altre lavorazioni previste non sono state realizzate.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN BORGO A MOZZANO VIA DEL FORNO 6, FRAZIONE DIECIMO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BORGO A MOZZANO via del Forno 6, frazione Diecimo, della superficie commerciale di **73,85** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (DATO OSCURATO)
- 1/2 di piena proprietà (DATO OSCURATO)

Trattasi di immobile sito nella parte storica della Frazione di Diecimo, in via del Forno, strada comunale direttamente collegata alla viabilità principale della Fondovalle. L'immobile di antica costruzione è sviluppato su tre piani collegati tra loro tramite scala interna. Catastalmente l'abitazione è suddivisa in due mappali e precisamente particella 326 sub. 4 e particella 327 sub 2. ma formati di fatto un unico immobile.

Nel suo complesso l'unità immobiliare risulta essere così composto: al piano terra ingresso-vano scala dal quale si accede a due locali accessori adibiti a cantina e legnaia; al piano primo quattro vani oltre al bagno mentre al secondo ed ultimo piano abbiamo: quattro locali adibiti a soffitta.

La presente porzione formante il corpo di fabbrica A è composta dall'intera porzione del piano terra



sopra descritta, dai quattro vani abitabili al piano primo e dalle tre soffitte al piano secondo.

L'immobile risulta formato da muratura portante in pietra intonacata sia esternamente che internamente, i solai di piano sono formati da elementi principali e secondari lignei uniti da mezzane in cotto, mentre la struttura di copertura, completamente ristrutturata nel 2014/15 è formata da travature principali e secondarie da elementi lignei lamellari uniti da tavolato.

Gli infissi esterni risultano essere in legno con vetro singolo ad eccezione di alcuni realizzati in alluminio, mentre il piano secondo risulta essere completamente privo di infissi esterni. L'impianto elettrico risulta essere non a norma.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e secondo, ha un'altezza interna di 260 cm. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 326 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 260,60 Euro, indirizzo catastale: Via del Forno,9, piano: T-1-2, intestato a DATO OSCURATO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2014.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono BORGIO A MOZZANO), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel 2014 è stata presentata una pratica edilizia (S.C.I.A. prot. 267/2014) per lavori di "manutenzione straordinaria e interventi necessari per il superamento delle barriere architettoniche a fabbricato di





civile abitazione" dove erano in progetto le seguenti lavorazioni:

- rifacimento della copertura tramite la demolizione della struttura originaria e rifacimento struttura portante in legno lamellare, tavolato, cordolo perimetrale, isolante e vecchio manto dicopertura;
- installazione di piattaforma elevatrice per il superamento delle barriere architettoniche;
- Demolizione della scala originaria e realizzazione di nuova scala di collegamento tra i piani del tipo prefabbricato in legno e metallica;
- Creazione di un'apertura nel muro portante, previa idonea cerchiatura, per il collegamento del fabbricato con l'abitazione adiacente;
- Sostituzione della pavimentazione, intonaci, rivestimenti, infissi impianti ecc.

Delle lavorazioni sopra citate è stato realizzato soltanto il lavoro di rifacimento della struttura di copertura mentre i restanti interventi non sono stati realizzati.

CLASSE ENERGETICA:



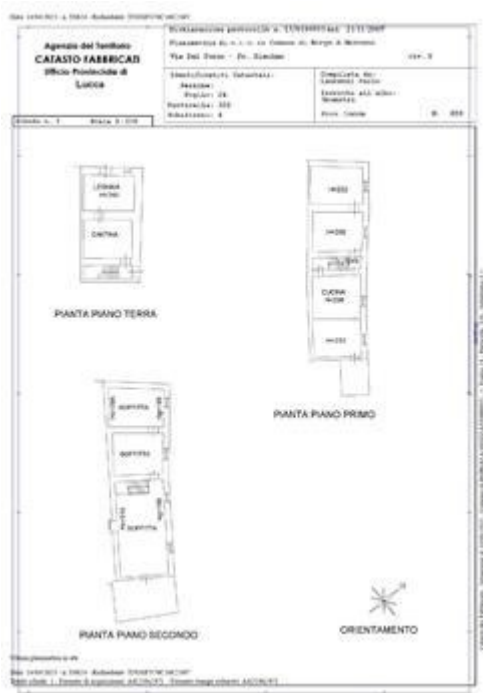
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso	1,35	x	20 %	=	0,27
cantina	12,65	x	20 %	=	2,53
cantina	12,65	x	20 %	=	2,53
camera	12,65	x	100 %	=	12,65
cucina/sogg.	15,10	x	100 %	=	15,10
vano	14,25	x	100 %	=	14,25
vano	13,75	x	100 %	=	13,75
soffitta	33,70	x	20 %	=	6,74
soffitta	14,20	x	20 %	=	2,84
soffitta	15,95	x	20 %	=	3,19
<b>Totale:</b>	<b>146,25</b>				<b>73,85</b>





**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in questione, il sottoscritto ha ritenuto idoneo il metodo per confronto diretto, assumendo come parametro tecnico per la comparazione, quello relativo alla superficie utile netta. Per la definizione dei valori parametrici di riferimento, sono stati considerati i valori di compravendita di beni analoghi nella zona, cioè in condizioni simili per caratteristiche di utilizzo, dimensionali e di conservazione. L'attribuzione di valore deriva in ogni caso da un procedimento complesso per il quale la semplice comparazione parametrica costituisce esclusivamente un primo orientamento sulla base del quale sviluppare specifiche valutazioni estimative. La stima viene in ogni caso formulata con criteri prudenziali tenendo in considerazione la condizione critica che caratterizza il mercato immobiliare attualmente. Si evidenzia nuovamente che, nella stima a corpo, è già compreso lo stato di conservazione dell'immobile, eventuali somme per l'installazione e/o manutenzione della linea vita e del grado di stato delle rifiniture.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **62.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 62.700,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 62.700,00**



BENI IN BORGO A MOZZANO VIA DEL FORNO 6, FRAZIONE DIECIMO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a BORGO A MOZZANO via del Forno 6, frazione Diecimo, della superficie commerciale di **7,81** mq per la quota di:

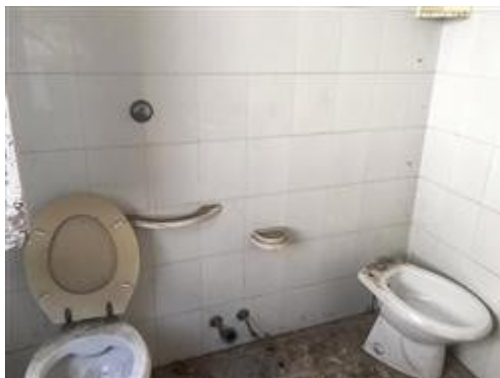
- 1/2 di piena proprietà (DATO OSCURATO)
- 1/2 di piena proprietà (DATO OSCURATO)

Il presente corpo di fabbrica B, censito alla particella 327 sub. 2, è composto da: un locale adibito a bagno posto al piano primo ed un locale adibito a soffitta posto al piano secondo. A detti locali si accede direttamente dal sub. 4 descritto nel precedente corpo di fabbrica A. Complessivamente il corpo di fabbrica in oggetto è di mq 19,00 mq c.a.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,15 mt per il bagno. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 327 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 1 vani, indirizzo catastale: via del Forno, piano: 1-2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono BORGO A MOZZANO), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

molto scarso

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

nella media

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale adibito a bagno risulta essere inagibile, gli accessori smontati e non funzionanti.



CLASSE ENERGETICA:

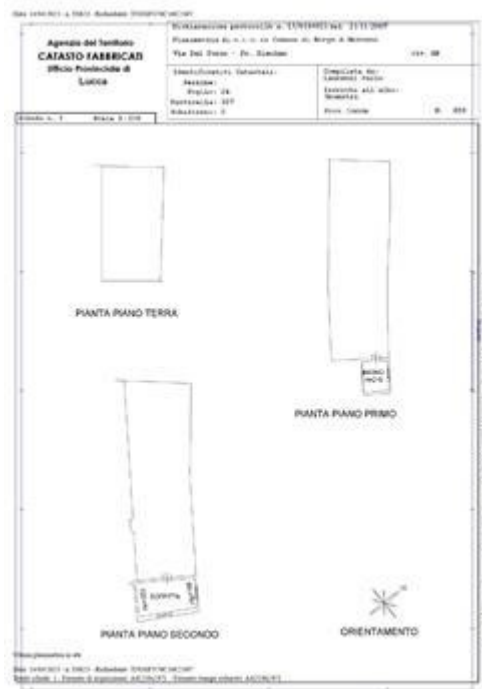


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
bagno	5,16	x	100 %	=	5,16
veranda	13,25	x	20 %	=	2,65
<b>Totale:</b>	<b>18,41</b>				<b>7,81</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in questione, il sottoscritto ha ritenuto idoneo il metodo per confronto diretto, assumendo come parametro tecnico per la comparazione, quello relativo alla superficie utile netta. Per la definizione dei valori parametrici di riferimento, sono stati considerati i valori di compravendita di beni analoghi nella zona, cioè in condizioni simili per caratteristiche di utilizzo, dimensionali e di conservazione. L'attribuzione del valore deriva in ogni caso da un procedimento complesso per il quale la semplice comparazione parametrica costituisce esclusivamente un primo orientamento sulla base del quale



sviluppare specifiche valutazioni estimative. La stima viene in ogni caso formulata con criteri prudenziali tenendo in considerazione la condizione critica che caratterizza il mercato immobiliare attualmente. Si evidenzia nuovamente che, nella stima a corpo, è già compreso lo stato di conservazione dell'immobile e del grado di stato delle rifiniture.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.500,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.500,00**

**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 BORGIO A MOZZANO, agenzie: BORGIO A MOZZANO, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	73,85	0,00	62.700,00	62.700,00
B	appartamento	7,81	0,00	6.500,00	6.500,00
				<b>69.200,00 €</b>	<b>69.200,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 69.200,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 13.840,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 55.360,00**

data 29/11/2023



il tecnico incaricato  
Stefano Toni

