



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

40/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Curatela del fallimento della società PRIMO Srl

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/03/2023

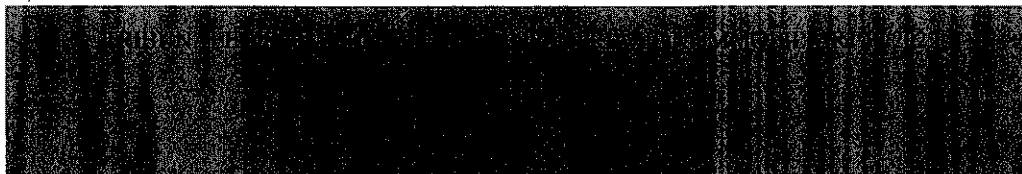
creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

STEFANO LAZZARI

CF: LZZSFN67S30E715N
con studio in LUCCA (LU) VIA DELLA CHIESA XXI 267
telefono: 0583467941
email: stefanolazzari@katamail.com
PEC: stefano.lazzari@geopec.it



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LUCCA Loc. Corte Dettoni, Via Bordogna Traversa I 71/i, frazione Nozzano San Pietro, della superficie commerciale di 197,40 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Beni gravati dal diritto di abitazione a favore dei genitori del debitore (in comunione legale dei beni). Abitazione terra-tetto in contesto di corte, elevata su quattro piani fuori terra, e composta, al piano terreno da ingresso, soggiorno e cucina, al piano primo, da disimpegno, due camere e bagno, al piano secondo, da disimpegno, due camere e ripostiglio, al piano terzo ed ultimo, sottotetto, accessibile da botola con scala retrattile, da due locali ad uso soffitta ed un bagno. Corredata da piccola aia antistante il fabbricato, sia sul lato nord che sul lato sud, piccolo manufatto in muratura, elevato su due piani fuori terra, poco discosto dall'abitazione, in direzione nord, destinato a rimessa, e terreno pertinenziale pianeggiante di catastali mq. 78,00, in prossimità dell'abitazione, verso sud, su cui insiste, in parte, una tettoia in legno, priva di titolo edilizio. Corredata infine dalla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ivi compresa in particolare la corte antistanten l'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3. Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 1137 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 10 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: TRAVERSA PRIMA DI VIA DELLA BORDOGNA n. SNC , piano: T-1- 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/12/2015 Pratica n. LU0107913 in atti dal 13/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 34339.1/2015)
Coerenze: Corte comune da più lati, proprietà , proprietà , proprietà , salvo se altri o più recenti.
Il mapp. 1137 è graffato con il mapp. 119 sub. 3, mapp. 116 sub. 1, mapp. 1249

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

A.1 terreno residenziale, composto da resede pertinenziale di catastali mq. 10, posta in aderenza a nord del fabbricato per abitazione , identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- (catasto)
- foglio 149 particella 1247 (catasto fabbricati), classe F/1, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: TRAVERSA PRIMA DI VIA DELLA BORDOGNA, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/12/2015 Pratica n. LU0107914 in atti dal 13/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 34340.1/2015)
Coerenze: Map. 116, map. 119, map. 151, salvo se altri.

A.2 terreno residenziale, composto da resede pertinenziale posta in aderenza al fabbricato per abitazione sul lato sud, su superficie mq. catastali 9,00., identificato con il numero 2.

Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 1248 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 9 mq, indirizzo catastale: TRAVERSA PRIMA DI VIA DELLA BORDOGNA, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/12/2015 Pratica n. LU0107915 in atti dal 13/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 34341.1/2015)

Coerenze: Map. 1249, map. 151, salvo se altri.

A3 altro terreno, composto da Terreno pertinenziale pianeggiante di catastali mq. 78,00, poco discosto dall'abitazione., identificato con il numero 3.

Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato di classe 3°, superficie 78, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Mapp. 151, map. 153, map. 1040, map. 180, salvo se altri.

Sul terreno, risulta realizzato una tettoia in legno, priva di titolo edilizio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	197,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,80 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.680,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.544,00
Data della valutazione:	17/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Risulta occupato dai genitori dell'esecutato, essendo titolari del diritto di abitazione per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/02/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca ai nn. 552/2022 di repertorio, trascritta il 23/03/2022 a Lucca ai nn. 5018/3599, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento.

Il pignoramento riguarda i diritti di nuda proprietà sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca al foglio 149 Mapp. 1137 graffato con i mapp.li 119 sub. 3, mapp. 116 sub. 1, mapp. 1249 (fabbricato principale), Mapp. 1247 (area urbana), Mapp. 1248 (area urbana), e al Catasto Terreni F. 149 Mapp. 152 (terreno seminativo).

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:

1-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.

2-In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Si tenga conto che per 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 a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario. Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al punto "Sviluppo valutazione".

LIMITI ED ASSUNZIONI

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui 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. Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli. Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto. Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo. Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22/01/2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia. Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della

quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge. Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari. Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge. Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge. Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge. Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Si precisa infine che per le U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario. Sarà a carico dell'aggiudicatario anche l'onere per la rimozione del manufatto in legno sul terreno rappresentato dal map. 152.

INOLTRE: 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 nonchè 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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/03/2011), con atto stipulato il 28/03/2011 a firma di Notaio Alberto Carapelle ai nn. 24945/13903 di repertorio, registrato il 19/04/2011 a Pescia ai nn. 1185 serie 1T, trascritto il 22/04/2011 a Lucca ai nn. 6503/4340. Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati Comune di Lucca F.149 map. 1247, map. 1248. Map. 116 sub 1, map. 119 sub 3, map. 1137, map. 1249, graffiati. Al Catasto Terreni F. 149 map. 152.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Successione in morte di [redacted], con atto stipulato il 17/08/1987, registrato il 03/10/1988 a Lucca ai nn. 56 vol. 1311, trascritto il 03/12/1988 a Lucca ai nn. 10590. Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati Comune di Lucca F.149 map. 115 sub 1, map. 116, map. 117, map. 119 sub 1, scheda n. 1754/86, e al Catasto Terreni F. 149 map. 111, map. 116, map. 152, map. 725, map. 718, map. 720, F. 148 map. 658.. Successione accettata con atto ricevuto dal notaio Massimo Barsanti di Lucca in data 19.04.1988 rep. 26545, trascritto a Lucca il 27.07.2022 al n. 10068 di reg. part.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di Atto notaio M. Barsanti di Lucca (dal 19/04/1988 fino al 29/05/2006), con atto stipulato il 19/04/1988 a firma di Notaio Massimo Barsanti ai nn. 26545 di repertorio, registrato il 22/04/1988 a Lucca ai nn. 1234, trascritto il 21/04/1988 a Lucca ai nn. 3623. Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati Comune di Lucca F.149 map. 115 sub 1, map. 116, map. 117, map. 119 sub 1, scheda n. 1754/86, e al Catasto Terreni F. 149 map. 111, map. 116, map. 152, map. 725, map. 718, map. 720, map. 83, F. 148 map. 658.. Successiva riunione di usufrutto alla nuda proprietà, per la quota di 1/3, conegunte al decesso della sig.ra [redacted] avvenuto in data 20.09.2005

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita notaio Gianluigi De Paola (dal 29/05/2006 fino al 15/07/2009), con atto stipulato il 29/05/2006 a firma di Notaio Gianluigi De Paola di Montecatini Terme ai nn. 2819/806 di repertorio, trascritto il 09/06/2006 a Lucca ai nn. 7291.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati Comune di Lucca F.149 map. 1247, map. 1248, map. 116 sub 1, map. 119 sub 3, map. 1137, map. 1249, e al Catasto Terreni F. 149 map. 152.

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di Successione di _____), con atto stipulato il 15/07/2009, registrato il 15/07/2010 a Pescia ai nn. 406 vol. 9990, trascritto il 07/09/2010 a Lucca ai nn. 9806.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati Comune di Lucca F.149 map. 1247, map. 1248, map. 116 sub 1, map. 119 sub 3, map. 1137, map. 1249, e al Catasto Terreni F. 149 map. 152..

Successione accettata con atto ricevuto dal notaio Carapelle Alberto di Buggiano in data 11.02.2011 rep. 24897 racc. 13856, registrato a Pescia il 4.03.2011 al n. 724 serie IT e trascritto a Lucca il 27.07.2022 al n. 10069 di reg. part.

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di Divisione per estromissione dalla comunione di _____ (dal 11/02/2011 fino al 28/03/2011), con atto stipulato il 11/02/2011 a firma di Notaio Alberto Carapelle ai nn. 24897/13856 di repertorio, registrato il 04/03/2011 a Pescia ai nn. 724 serie IT, trascritto il 09/03/2011 a Lucca ai nn. 2389.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati Comune di Lucca F.149 map. 1247, map. 1248. Map. 116 sub 1, map. 119 sub 3, map. 1137, map. 1249, graffiati. Al Catasto Terreni F. 149 map. 152.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il terreno rappresentato nel Foglio 149 dal mappale 152, ricade nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Lucca in parte in zona Art. 42 – Le Corti rurali, ed in parte in zona Art. 110 - Aree residenziali collinari – QU. Nel Piano Operativo adottato, lo stesso terreno ricade in zona Art. 58. Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico (Nc).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **496**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Sopraelevazione a fabbricato per civile abitazione, presentata il 14/06/1963, rilasciata il 21/08/1963 con il n. 496 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mapp.li 119 sub. 3, mapp. 116 sub. 1, mapp. 1249

Permesso di Costruzione N. **513**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Costruzione di una legnaia, presentata il 01/08/1957, rilasciata il 18/09/1957 con il n. 513 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Map. 1137

Concessione Edilizia in sanatoria N. **1812**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Cambio di destinazione di due vani al piano terra, modifiche prospettiche, realizzazione di n. 2 tettoie a sbalzo e recinzione costituita da muretto in murature e rete metallica il tutto ad un fabbricato uso abitazione., presentata il 28/03/1986 con il n. 15312 di protocollo, rilasciata il 11/12/2002 con il n. 1812 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mapp. 1137 graffiata con i mapp.li 119 sub. 3, mapp. 116 sub. 1, mapp. 1249.

Continuazione dell'oggetto della C.E. in sanatoria: Difformità rispetto alla L.E. n. 513/57 a un fabbricato uso garage relative a modifiche prospettiche e diverso dimensionamento planimetrico e realizzazione di piccolo wc.

Comunicazione Inizio Lavori CIL Interventi edilizia Libera Modello A N. **268**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Ordinaria Manutenzione, presentata il 24/06/2011 con il n. 39354 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp.li 119 sub. 3, mapp. 116 sub. 1, mapp. 1249

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto riguarda l'abitazione, si rilevano difformità rispetto ai titoli rilasciati dal Comune di Lucca, in particolare risultano errate le misure in altezza dei vani intermedi e l'altezza totale rilevata nel P. di C. n. 496/63, così come risulta errata l'altezza totale nella C.E. n. 1812/2002. Sempre rispetto a quest'ultimo titolo edilizio, si rileva che risulta demolita una parete interna al piano terra, non risulta rappresentato in pianta il vano per servizio igienico al piano terzo, ed inoltre sono state effettuate modifiche alle tettoie sui prospetti dell'abitazione, e della recinzione lato nord, già oggetto di condono edilizio. Si rileva infine, che sul terreno a sud dell'abitazione (map. 152) è stata realizzata una tettoia in legno con copertura in materiale plastico, per il ricovero di auto, senza titolo edilizio.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: un anno

Questa situazione è riferita solamente a Mapp. 1137 graffata con i mapp.li 119 sub. 3, mapp. 116 sub. 1, mapp. 1249.

La tettoia realizzata sul terreno (map. 152) dovrà essere rimossa.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi, al piano terra dell'abitazione è stata demolita una parete divisoria nel vano soggiorno, al piano terzo (soffitta), non è stato rappresentato un vano che allo stato attuale risulta destinato a servizio igienico, alla stesso piano, sono indicate in maniera errata le altezze interne.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica Docfa per variazione catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a F. 149 mappale Mapp. 1137 graffata con i mapp.li 119 sub. 3, mapp. 116 sub. 1, mapp. 1249

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

BENI IN LUCCA LOC. CORTE DETTONI, VIA BORDOGNA TRAVERSA I 71/I, FRAZIONE
NOZZANO SAN PIETRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LUCCA Loc. Corte Dettoni, Via Bordogna Traversa I 71/i, frazione Nozzano San

Pietro, della superficie commerciale di **197,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Beni gravati dal diritto di abitazione a favore dei genitori del debitore (

in comunione legale dei beni). Abitazione terra-tetto in contesto di corte, elevata su quattro piani fuori terra, e composta, al piano terreno da ingresso, soggiorno e cucina, al piano primo, da disimpegno, due camere e bagno, al piano secondo, da disimpegno, due camere e ripostiglio, al piano terzo ed ultimo, sottotetto, accessibile da botola con scala retrattile, da due locali ad uso soffitta ed un bagno. Corredata da piccola aia antistante il fabbricato, sia sul lato nord che sul lato sud, piccolo manufatto in muratura, elevato su due piani fuori terra, poco discosto dall'abitazione, in direzione nord, destinato a rimessa, e terreno pertinenziale pianeggiante di catastali mq. 78,00, in prossimità dell'abitazione, verso sud, su cui insiste, in parte, una tettoia in legno, priva di titolo edilizio. Corredata infine dalla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ivi compresa in particolare la corte antistanten l'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3. Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 1137 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 10 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: TRAVERSA PRIMA DI VIA DELLA BORDOGNA n. SNC , piano: T-1- 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/12/2015 Pratica n. LU0107913 in atti dal 13/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 34339.1/2015)
Coerenze: Corte comune da più lati, proprietà , proprietà , proprietà ,
salvo se altri o più recenti.
Il mapp. 1137 è graffato con il mapp. 119 sub. 3, mapp. 116 sub. 1, mapp. 1249

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Viareggio, Lucca, Pisa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione è pavimentata al piano terra, primo e terzo con mattonelle in gres porcellanato o simili, il piano secondo, con marmette in cemento e graniglia, il bagno al piano primo è fornito di sanitari, lavandino, vasca e doccia, mentre il bagno al piano soffitta, è mancante dei sanitari e del lavandino, è presente solo il piatto doccia e relativi miscelatore e soffione con tubo snodato. L'impianto di riscaldamento è inesistente, fatta eccezione per un camino a legna al piano terra ed una stufa a pellet in una camera del piano primo. L'acqua calda è assicurata da un boiler elettrico posto nel bagno al piano primo. L'impianto elettrico è sottotraccia alle murature, non è presente impianto d'allarme e citofonico. Gli infissi esterni sono in legno con vetrotermico, gli infissi interni sono in legno. L'esecutato ha riferito che l'abitazione è allacciata all'impianto pubblico di acqua potabile mentre lo smaltimento liquami è formato da pozzetti privati. Non sono stati forniti i certificati contenenti le dichiarazioni di conformità alla regola d'arte degli impianti dell'abitazione. L'esecutato ha riferito al

CTU che l'appartamento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale abitazione	170,00	x	100 %	=	170,00
superficie commerciale vani per soffitta	56,00	x	35 %	=	19,60
Manufatto in muratura ad uso cantina e ripostiglio	39,00	x	20 %	=	7,80
Totale:	265,00				197,40

ACCESSORI:

terreno residenziale, composto da resede pertinenziale di catastali mq. 10, posta in aderenza a nord del fabbricato per abitazione, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- (catasto)
- foglio 149 particella 1247 (catasto fabbricati), classe F/1, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: TRAVERSA PRIMA DI VIA DELLA BORDOGNA, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/12/2015 Pratica n. LU0107914 in atti dal 13/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 34340.1/2015)
Coerenze: Map. 116, map. 119, map. 151, salvo se altri.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
resede di mq. 10	10,00	x	10 %	=	1,00
Totale:	10,00				1,00

terreno residenziale, composto da resede pertinenziale posta in aderenza al fabbricato per abitazione sul lato sud, su superficie mq. catastali 9,00., identificato con il numero 2.

Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 1248 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 9 mq, indirizzo catastale: TRAVERSA PRIMA DI VIA DELLA BORDOGNA, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/12/2015 Pratica n. LU0107915 in atti dal 13/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 34341.1/2015)
Coerenze: Map. 1249, map. 151, salvo se altri.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
resede di mq. 9,00	9,00	x	10 %	=	0,90
Totale:	9,00				0,90

altro terreno, composto da Terreno pertinenziale pianeggiante di catastali mq. 78,00, poco discosto dall'abitazione., identificato con il numero 3.

Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato di classe 3°, superficie 78, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Mapp. 151, map. 153, map. 1040, map. 180, salvo se altri.

Sul terreno, risulta realizzato una tettoia in legno, priva di titolo edilizio.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno pertinenziale	78,00	x	5 %	=	3,90
Totale:	78,00				3,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	197,40	x	700,00	=	138.180,00
Valore superficie accessori:	5,80	x	700,00	=	4.060,00
					142.240,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 142.240,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 142.240,00

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 Lucca, agenzie: Lucca, osservatori del mercato immobiliare Lucca

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	197,40	5,80	142.240,00	142.240,00
				142.240,00 €	142.240,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.

I beni oggetto di perizia, essendo gravati dal diritto di abitazione a favore dei genitori del debitore, vengono decurtati di detto valore del diritto di abitazione, calcolato sull'età del soggetto più giovane. Pertanto, essendo la Sig.ra *[nome]* più giovane del marito, ed avendo compiuto 81 anni, il valore del diritto di abitazione viene calcolato applicando il tasso di interesse legale al 5%, ed il coefficiente moltiplicatore pari a 5. € 142.400,00 x 5% x 5 = € 35.560,00 (valore del diritto di abitazione).

Riduzione del 25% per lo stato di occupazione:	€ 35.560,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 1.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 105.680,00

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:	€ 21.136,00
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:	€ 84.544,00

data 17/03/2023

il tecnico incaricato
STEFANO LAZZARI