

---

# TRIBUNALE DI LUCCA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Evangelisti Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2021 del R.G.E.  
promossa da

*DATO OMESSO*

contro

*DATO OMESSO*



## SOMMARIO

Incarico .....	7
Premessa .....	7
Lotto 1 .....	8
Descrizione .....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarità .....	8
Confini .....	8
Consistenza .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali .....	9
Precisazioni .....	10
Patti .....	10
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Lotto 2 .....	14
Descrizione .....	14
Completezza documentazione ex art. 567 .....	14
Titolarità .....	14
Confini .....	14
Consistenza .....	15
Cronistoria Dati Catastali .....	15
Dati Catastali .....	15
Precisazioni .....	16
Patti .....	16
Stato conservativo .....	16
Parti Comuni .....	16
Servitù, censo, livello, usi civici .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	16



Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali .....	19
Lotto 3 .....	20
Descrizione.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	20
Confini .....	20
Consistenza .....	21
Cronistoria Dati Catastali .....	21
Dati Catastali.....	21
Precisazioni .....	22
Patti .....	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali .....	25
Lotto 4 .....	26
Descrizione.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità.....	26
Confini .....	26
Consistenza .....	27
Cronistoria Dati Catastali .....	27
Dati Catastali.....	27
Precisazioni .....	28
Patti .....	28
Stato conservativo.....	28
Parti Comuni.....	28



Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Lotto 5.....	32
Descrizione.....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità.....	32
Confini.....	32
Consistenza.....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali.....	33
Precisazioni.....	34
Patti.....	34
Stato conservativo.....	34
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione.....	34
Provenienze Ventennali.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	36
Regolarità edilizia.....	36
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Lotto 6.....	38
Descrizione.....	38
Completezza documentazione ex art. 567.....	38
Titolarità.....	38
Confini.....	38
Consistenza.....	39
Cronistoria Dati Catastali.....	39
Dati Catastali.....	39
Precisazioni.....	40
Patti.....	40



Stato conservativo .....	40
Parti Comuni .....	40
Servitù, censo, livello, usi civici .....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	40
Stato di occupazione .....	40
Provenienze Ventennali .....	41
Formalità pregiudizievoli .....	41
Normativa urbanistica .....	42
Regolarità edilizia .....	42
Vincoli od oneri condominiali .....	43
<b>Lotto 7 .....</b>	<b>44</b>
Descrizione .....	44
Completezza documentazione ex art. 567 .....	44
Titolarità .....	44
Confini .....	45
Consistenza .....	45
Cronistoria Dati Catastali .....	45
Dati Catastali .....	46
Precisazioni .....	46
Patti .....	46
Stato conservativo .....	47
Parti Comuni .....	47
Servitù, censo, livello, usi civici .....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	47
Stato di occupazione .....	47
Provenienze Ventennali .....	47
Formalità pregiudizievoli .....	48
Normativa urbanistica .....	49
Regolarità edilizia .....	49
Vincoli od oneri condominiali .....	50
<b>Stima / Formazione lotti .....</b>	<b>51</b>
<b>Lotto 1 .....</b>	<b>51</b>
<b>Lotto 2 .....</b>	<b>58</b>
<b>Lotto 3 .....</b>	<b>65</b>
<b>Lotto 4 .....</b>	<b>72</b>
<b>Lotto 5 .....</b>	<b>79</b>
<b>Lotto 6 .....</b>	<b>86</b>
<b>Lotto 7 .....</b>	<b>93</b>



Riserve e particolarità da segnalare .....	99
Riepilogo bando d'asta .....	103
<b>Lotto 1</b> .....	103
<b>Lotto 2</b> .....	103
<b>Lotto 3</b> .....	103
<b>Lotto 4</b> .....	104
<b>Lotto 5</b> .....	104
<b>Lotto 6</b> .....	105
<b>Lotto 7</b> .....	105
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2021 del R.G.E.....	106
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 68.800,00</b> .....	106
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 77.600,00</b> .....	106
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 72.800,00</b> .....	107
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 68.800,00</b> .....	107
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 77.600,00</b> .....	108
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 72.800,00</b> .....	108
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 340.000,00</b> .....	109



## INCARICO

---

Con dispositivo Giudiziale del 18/01/2024, il sottoscritto Geom. Evangelisti Danilo, con studio in Via Tonelli, 61 - 55100 - Lucca (LU), email danilo@studioevangelisti.net, PEC danilo.evangelisti@geopec.it, Tel. 388 1164044, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e sotto il vincolo del già prestato giuramento.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444
- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444

### DESCRIZIONE

---

Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 50,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Porzione di fabbricato residenziale posto al piano rialzato di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera.

Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli.

L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione NON è stato effettuato un accesso forzoso.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- dato omesso (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- dato omesso (Proprietà 1/1)

### CONFINI

---

Coerenze: Confina con vano scala comune distinto dal sub. 7, distacco su area del mapp. 104, distacco su resede comune distinta dal sub. 7, altra unità immobiliare distinta dal sub. 2, salvo se altri o meglio di fatto.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	----	50,00 mq	1	50,00 mq	2,70 m	Terreno rialzato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>50,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>50,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La valutazione è stata eseguita adottando il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL). Ove sia riportata, la Superficie Netta è indicativa e ricavata con detrazione percentuale forfettaria.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli attuali identificativi catastali del bene derivano da Variazione del 16/12/2005 prot. LU0199710 per Divisione-Ampliamento-Ristrutturazione n. 26341.1/2005, a soppressione del precedente identificativo distinto dal mappale 108 (senza subalterno) di categoria C/2, classe 6 e consistenza 155 mq, a sua volta originato da Variazione del 27/09/1993 in atti dal 19/03/1999 per Ampliamento n. 4595/1993.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	137	108	1		A3	6	3	Totale 51 mq Totale escluse aree scoperte 51 mq	145,64 €		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
137	108				ENTE URBANO		03 75	Partita speciale 1			



### **Corrispondenza catastale**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata agli atti catastali non si evidenziano differenze rilevanti ai fini censuari.

Vi è corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **PRECISAZIONI**

---

Niente da segnalare oltre quanto espressamente indicato.

### **PATTI**

---

Niente da segnalare.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Lo stato conservativo è buono, salvo il normale deperimento d'uso.

### **PARTI COMUNI**

---

Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli.

Sono presenti servitù reciproche di veduta, distanza, passaggio tubazioni ecc. in virtù del criterio di unitarietà con cui è stato realizzato l'intervento edilizio.

L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Fabbricato in muratura ordinaria portante, di remota origine ma successivamente ristrutturato e frazionato. Solai in legno con tetto a falde inclinate e copertura in laterizi. Pavimenti in parquet e ceramica nel bagno. Termo singolo. Infissi in legno con persiane. Il fabbricato è allacciato alla rete pubblica del gas e della fognatura. Approvvigionamento idrico con pozzo autonomo.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero.



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

All'esecutata DATO OMESSO i beni sono pervenuti come segue:

- quanto ai diritti di 1/3 per Successione di a come risulta da Dichiarazione di Successione n. 69 vol. 1369 in data 12.02.1992 Ufficio Registro Lucca, trascritta ivi ai nn. 3977/3140 in data 29.02.1992 la cui accettazione è stata trascritta in data 01.12.1993 ai nn. 15362/11336;
- quanto ai diritti di 2/3 per atto di compravendita ai rogiti Notaio Maria Daniela Biserni in Lucca rep. 21241 in data 23.12.1991 trascritto ivi in data 16.01.1992 ai nn. 1333/1174 da .

### PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli atti di provenienza sopra citati sono ultraventennali. Per i precedenti vedasi relazione notarile in atti.

### Formalità pregiudizievoli

- **ISCR. 9195 gen. 1796 part. del 25/05/2009 ipoteca volontaria**, per i diritti di 1/1 della proprietà. In forza di atto di Mutuo ai rogiti Notaio Gaetano Raspini di Lucca rep. 136887/16412 del 22/05/2009.

A favore di con sede in c.f.:  
contro nata a il c.f.:

Importo Ipoteca €. 1.200.000,00 di cui €. 600.000,00 in linea capitale.  
GRAVA tra l'altro sul bene di cui al Catasto Fabbricati di Lucca al Fg. 137 mapp. 108 sub. 1.

- **TRAS. 3126 gen. 2268 part. del 25/02/2021 pignoramento immobiliare**, per i diritti di 1/1 della proprietà. In forza di Verbale del Tribunale di Lucca notificato il 05/02/2021 rep. 411.

A favore di con sede in c.f.: contro  
nata a il c.f.:

GRAVA tra l'altro sul bene di cui al Catasto Fabbricati di Lucca al Fg. 137 mapp. 108 sub. 1.



## Oneri di cancellazione

Non è necessaria la quantificazione poiché posta a carico della procedura. Inoltre l'importo non è quantificabile poiché dipendente dal valore di aggiudicazione dell'immobile liberato.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### PRATICHE EDILIZIE

L'immobile risulta di remota costruzione, antecedente il 1° settembre 1967 come dimostrato dalla presenza dell'originaria sagoma dell'edificio sulle planimetrie di impianto catastale.

Successivamente è stato modificato e frazionato in ordine ai seguenti titoli edilizi rilasciate dal Comune di Lucca:

- Autorizzazione Edilizia n. 1704 del 25/08/1993 per la recinzione;
- D.I.A. n. 466 del 08/03/2006 per parziale rifacimento della recinzione a seguito di incidente;
- Concessione Edilizia n. 216 del 14/03/2000 per la sopraelevazione e ristrutturazione del fabbricato con la formazione di sei appartamenti;
- D.I.A n. 754 DEL 04/04/2007 per la ristrutturazione di fabbricato;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2199 del 28/03/2008 in positivo esito della domanda di sanatoria n. 70083 del 10/12/2004, per modifiche interne e di prospetto al fabbricato e realizzazione di locali seminterrati.
- Agibilità rilasciata in data 28/03/2008 contestualmente alla C.E.S. di cui innanzi.

### EDILIZIA

Nulla di rilevante ad eccezione dell'assenza delle prese d'aria UNI-CIG.

### URBANISTICA

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi ed i disegni allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria dianzi citata si evidenzia che gli appartamenti subb. 4, 5 e 6 sui disegni autorizzati risultano comunicanti mentre di fatto sono separati da un armadio a muro o da un pannello in legno tipo porta priva di maniglia. Ove non si provveda alla rimessione in pristino e ciò configuri frazionamento immobiliare si rende necessaria la presentazione di una sanatoria edilizia a cura ed onere dell'aggiudicatario. Sono presenti anche lievissime imprecisioni geometriche e di misura che rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 34 bis del modificato DPR 380/01.



## IMPIANTI

Non sono stati rintracciati i certificati di conformità degli impianti.

Si evidenzia che le forniture di gas, energia elettrica ed approvvigionamento idrico con pozzo artesiano, è unica per tutte le unità immobiliari del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare in discorso. Esiste inoltre una pompa di calore che serve tutte le unità immobiliari del fabbricato. Non sono state prodotte le certificazioni di potabilità del pozzo artesiano.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a rendere autonomi gli impianti a propria cura ed onere.

Manca l'Attestazione di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali ad eccezione delle reciproche servitù derivanti dal criterio di unitarietà con cui è stato realizzato l'edificio.



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444

### DESCRIZIONE

---

Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 59,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Porzione di fabbricato residenziale posto al piano rialzato di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, altro disimpegno e una camera.

Corredato da n. 2 terrazze con accesso dal soggiorno e dalla camera.

Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli.

L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- DATO OMESSO  
Codice fiscale:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Dato omissso (Proprietà 1/1)

### CONFINI

---

Coerenze: Confina con vano scala comune distinto dal sub. 7, distacco su area del mapp. 104, distacco su resede comune distinta dal sub. 7, altra unità immobiliare distinta dal sub. 1, altra unità immobiliare distinta dal sub. 3, salvo se altri o meglio di fatto.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,05 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,70 m	Terreno rialzato
Terrazza	-	19,00 mq	0,30	5,70 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>58,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La valutazione è stata eseguita adottando il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL). Ove sia riportata, la Superficie Netta è indicativa e ricavata con detrazione percentuale forfettaria.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli attuali identificativi catastali del bene derivano da Variazione del 16/12/2005 prot. LU0199710 per Divisione-Ampliamento-Ristrutturazione n. 26341.1/2005, a soppressione del precedente identificativo distinto dal mappale 108 (senza subalterno) di categoria C/2, classe 6 e consistenza 155 mq, a sua volta originato da Variazione del 27/09/1993 in atti dal 19/03/1999 per Ampliamento n. 4595/1993.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	137	108	2		A3	6	3		145,64 €		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
137	108				ENTE URBANO		03 75	Partita speciale 1			



### **Corrispondenza catastale**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata agli atti catastali non si evidenziano differenze rilevanti ai fini censuari.

Vi è corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **PRECISAZIONI**

---

Niente da segnalare oltre quanto espressamente indicato.

### **PATTI**

---

Niente da segnalare.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Lo stato conservativo è buono, salvo il normale deperimento d'uso.

### **PARTI COMUNI**

---

Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli.

Sono presenti servitù reciproche di veduta, distanza, passaggio tubazioni ecc. in virtù del criterio di unitarietà con cui è stato realizzato l'intervento edilizio.

L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Fabbricato in muratura ordinaria portante, di remota origine ma successivamente ristrutturato e frazionato. Solai in legno con tetto a falde inclinate e copertura in laterizi. Pavimenti in parquet e ceramica nel bagno. Termo singolo. Infissi in legno con persiane. Il fabbricato è allacciato alla rete pubblica del gas e della fognatura. Approvvigionamento idrico con pozzo autonomo.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

All'esecutata i beni sono pervenuti come segue:

- quanto ai diritti di 1/3 per Successione di nata a il come risulta da Dichiarazione di Successione n. 69 vol. 1369 in data 12.02.1992 Ufficio Registro Lucca, trascritta ivi ai nn. 3977/3140 in data 29.02.1992 la cui accettazione è stata trascritta in data 01.12.1993 ai nn. 15362/11336;
- quanto ai diritti di 2/3 per atto di compravendita ai rogiti Notaio Maria Daniela Biserni in Lucca rep. 21241 in data 23.12.1991 trascritto ivi in data 16.01.1992 ai nn. 1333/1174 da

### PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli atti di provenienza sopra citati sono ultraventennali. Per i precedenti vedasi relazione notarile in atti.

### Formalità pregiudizievoli

- **ISCR. 9195 gen. 1796 part. del 25/05/2009 ipoteca volontaria**, per i diritti di 1/1 della proprietà. In forza di atto di Mutuo ai rogiti Notaio Gaetano Raspini di Lucca rep. 136887/16412 del 22/05/2009.

A favore di con sede in c.f.:  
contro nata a il c.f.:

Importo Ipoteca €. 1.200.000,00 di cui €. 600.000,00 in linea capitale.  
GRAVA tra l'altro sul bene di cui al Catasto Fabbricati di Lucca al Fg. 137 mapp. 108 sub. 2.

- **TRAS. 3126 gen. 2268 part. del 25/02/2021 pignoramento immobiliare**, per i diritti di 1/1 della proprietà. In forza di Verbale del Tribunale di Lucca notificato il 05/02/2021 rep. 411.

A favore di con sede in c.f.: contro  
nata a il c.f.:

GRAVA tra l'altro sul bene di cui al Catasto Fabbricati di Lucca al Fg. 137 mapp. 108 sub. 2.



### **Oneri di cancellazione**

Non è necessaria la quantificazione poiché posta a carico della procedura. Inoltre l'importo non è quantificabile poiché dipendente dal valore di aggiudicazione dell'immobile liberato.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **PRATICHE EDILIZIE**

L'immobile risulta di remota costruzione, antecedente il 1° settembre 1967 come dimostrato dalla presenza dell'originaria sagoma dell'edificio sulle planimetrie di impianto catastale.

Successivamente è stato modificato e frazionato in ordine ai seguenti titoli edilizi rilasciate dal Comune di Lucca:

- Autorizzazione Edilizia n. 1704 del 25/08/1993 per la recinzione;
- D.I.A. n. 466 del 08/03/2006 per parziale rifacimento della recinzione a seguito di incidente;
- Concessione Edilizia n. 216 del 14/03/2000 per la sopraelevazione e ristrutturazione del fabbricato con la formazione di sei appartamenti;
- D.I.A n. 754 DEL 04/04/2007 per la ristrutturazione di fabbricato;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2199 del 28/03/2008 in positivo esito della domanda di sanatoria n. 70083 del 10/12/2004, per modifiche interne e di prospetto al fabbricato e realizzazione di locali seminterrati.
- Agibilità rilasciata in data 28/03/2008 contestualmente alla C.E.S. di cui innanzi.

### **EDILIZIA**

Nulla di rilevante ad eccezione dell'assenza delle prese d'aria UNI-CIG.

### **URBANISTICA**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi ed i disegni allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria dianzi citata si evidenzia che gli appartamenti subb. 4, 5 e 6 sui disegni autorizzati risultano comunicanti mentre di fatto sono separati da un armadio a muro o da un pannello in legno tipo porta priva di maniglia. Ove non si provveda alla rimessione in pristino e ciò configuri frazionamento immobiliare si rende necessaria la presentazione di una sanatoria edilizia a cura ed onere dell'aggiudicatario. Sono presenti anche lievissime imprecisioni geometriche e di misura che rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 34 bis del modificato DPR 380/01.



## IMPIANTI

Non sono stati rintracciati i certificati di conformità degli impianti.

Si evidenzia che le forniture di gas, energia elettrica ed approvvigionamento idrico con pozzo artesiano, è unica per tutte le unità immobiliari del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare in discorso. Esiste inoltre una pompa di calore che serve tutte le unità immobiliari del fabbricato. Non sono state prodotte le certificazioni di potabilità del pozzo artesiano.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a rendere autonomi gli impianti a propria cura ed onere.

Manca l'Attestazione di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali ad eccezione delle reciproche servitù derivanti dal criterio di unitarietà con cui è stato realizzato l'edificio.



## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444

### DESCRIZIONE

---

Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 54,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Porzione di fabbricato residenziale posto al piano rialzato di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera. Corredato da n.1 terrazza con accesso dalla camera.

Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli.

L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- DATO OMESSO  
Codice fiscale:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- dato oMESSO (Proprietà 1/1)

### CONFINI

---

Coerenze: Confina con vano scala comune e distacco su area comune da più lati distinti dal sub. 7, altra unità distinta dal sub. 2, salvo se altri o meglio di fatto.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,35 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,70 m	Terreno rialzato
Terrazza	-	10,00 mq	0,30	3,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>54,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>54,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La valutazione è stata eseguita adottando il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL). Ove sia riportata, la Superficie Netta è indicativa e ricavata con detrazione percentuale forfettaria.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli attuali identificativi catastali del bene derivano da Variazione del 16/12/2005 prot. LU0199710 per Divisione-Ampliamento-Ristrutturazione n. 26341.1/2005, a soppressione del precedente identificativo distinto dal mappale 108 (senza subalterno) di categoria C/2, classe 6 e consistenza 155 mq, a sua volta originato da Variazione del 27/09/1993 in atti dal 19/03/1999 per Ampliamento n. 4595/1993.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	137	108	3		A3	6	3		145,64 €		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
137	108				ENTE URBANO		03 75	Partita speciale 1			



### **Corrispondenza catastale**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata agli atti catastali non si evidenziano differenze rilevanti ai fini censuari.

Vi è corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **PRECISAZIONI**

---

Niente da segnalare oltre quanto espressamente indicato.

### **PATTI**

---

Niente da segnalare.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Lo stato conservativo è buono, salvo il normale deperimento d'uso.

### **PARTI COMUNI**

---

Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli.

Sono presenti servitù reciproche di veduta, distanza, passaggio tubazioni ecc. in virtù del criterio di unitarietà con cui è stato realizzato l'intervento edilizio.

L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Fabbricato in muratura ordinaria portante, di remota origine ma successivamente ristrutturato e frazionato. Solai in legno con tetto a falde inclinate e copertura in laterizi. Pavimenti in parquet e ceramica nel bagno. Termo singolo. Infissi in legno con persiane. Il fabbricato è allacciato alla rete pubblica del gas e della fognatura. Approvvigionamento idrico con pozzo autonomo.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

All'esecutata i beni sono pervenuti come segue:

- quanto ai diritti di 1/3 per Successione di      nata a      il      come risulta da Dichiarazione di Successione n. 69 vol. 1369 in data 12.02.1992 Ufficio Registro Lucca, trascritta ivi ai nn. 3977/3140 in data 29.02.1992 la cui accettazione è stata trascritta in data 01.12.1993 ai nn. 15362/11336;
- quanto ai diritti di 2/3 per atto di compravendita ai rogiti Notaio Maria Daniela Biserni in Lucca rep. 21241 in data 23.12.1991 trascritto ivi in data 16.01.1992 ai nn. 1333/1174 da

### PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli atti di provenienza sopra citati sono ultraventennali. Per i precedenti vedasi relazione notarile in atti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

- **ISCR. 9195 gen. 1796 part. del 25/05/2009 ipoteca volontaria**, per i diritti di 1/1 della proprietà. In forza di atto di Mutuo ai rogiti Notaio Gaetano Raspini di Lucca rep. 136887/16412 del 22/05/2009.

A favore di      con sede in      c.f.:  
contro      nata a      il      c.f.:

Importo Ipoteca €. 1.200.000,00 di cui €. 600.000,00 in linea capitale.  
GRAVA tra l'altro sul bene di cui al Catasto Fabbricati di Lucca al Fg. 137 mapp. 108 sub. 3.

- **TRAS. 3126 gen. 2268 part. del 25/02/2021 pignoramento immobiliare**, per i diritti di 1/1 della proprietà. In forza di Verbale del Tribunale di Lucca notificato il 05/02/2021 rep. 411.

A favore di      con sede in      c.f.: , contro  
nata a      il      c.f.:

GRAVA tra l'altro sul bene di cui al Catasto Fabbricati di Lucca al Fg. 137 mapp. 108 sub. 3.



### **Oneri di cancellazione**

Non è necessaria la quantificazione poiché posta a carico della procedura. Inoltre l'importo non è quantificabile poiché dipendente dal valore di aggiudicazione dell'immobile liberato.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **PRATICHE EDILIZIE**

L'immobile risulta di remota costruzione, antecedente il 1° settembre 1967 come dimostrato dalla presenza dell'originaria sagoma dell'edificio sulle planimetrie di impianto catastale.

Successivamente è stato modificato e frazionato in ordine ai seguenti titoli edilizi rilasciate dal Comune di Lucca:

- Autorizzazione Edilizia n. 1704 del 25/08/1993 per la recinzione;
- D.I.A. n. 466 del 08/03/2006 per parziale rifacimento della recinzione a seguito di incidente;
- Concessione Edilizia n. 216 del 14/03/2000 per la sopraelevazione e ristrutturazione del fabbricato con la formazione di sei appartamenti;
- D.I.A n. 754 DEL 04/04/2007 per la ristrutturazione di fabbricato;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2199 del 28/03/2008 in positivo esito della domanda di sanatoria n. 70083 del 10/12/2004, per modifiche interne e di prospetto al fabbricato e realizzazione di locali seminterrati.
- Agibilità rilasciata in data 28/03/2008 contestualmente alla C.E.S. di cui innanzi.

### **EDILIZIA**

Nulla di rilevante ad eccezione dell'assenza delle prese d'aria UNI-CIG.

### **URBANISTICA**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi ed i disegni allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria dianzi citata si evidenzia che gli appartamenti subb. 4, 5 e 6 sui disegni autorizzati risultano comunicanti mentre di fatto sono separati da un armadio a muro o da un pannello in legno tipo porta priva di maniglia. Ove non si provveda alla rimessione in pristino e ciò configuri frazionamento immobiliare si rende necessaria la presentazione di una sanatoria edilizia a cura ed onere dell'aggiudicatario. Sono presenti anche lievissime imprecisioni geometriche e di misura che rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 34 bis del modificato DPR 380/01.



## IMPIANTI

Non sono stati rintracciati i certificati di conformità degli impianti.

Si evidenzia che le forniture di gas, energia elettrica ed approvvigionamento idrico con pozzo artesiano, è unica per tutte le unità immobiliari del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare in discorso. Esiste inoltre una pompa di calore che serve tutte le unità immobiliari del fabbricato. Non sono state prodotte le certificazioni di potabilità del pozzo artesiano.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a rendere autonomi gli impianti a propria cura ed onere.

Manca l'Attestazione di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali ad eccezione delle reciproche servitù derivanti dal criterio di unitarietà con cui è stato realizzato l'edificio.



## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444

### DESCRIZIONE

---

Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 50,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Porzione di fabbricato residenziale posto al piano primo di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera.

Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli.

L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Dato omissso (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Dato omissso (Proprietà 1/1)

### CONFINI

---

Coerenze: Confina con vano scala comune distinto dal sub. 7, distacco su area del mapp. 104, distacco su resede comune distinta dal sub. 7, altra unità immobiliare distinta dal sub. 5, salvo se altri o meglio di fatto.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,50 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,70 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>50,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>50,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La valutazione è stata eseguita adottando il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL). Ove sia riportata, la Superficie Netta è indicativa e ricavata con detrazione percentuale forfettaria.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli attuali identificativi catastali del bene derivano da Variazione del 16/12/2005 prot. LU0199710 per Divisione-Ampliamento-Ristrutturazione n. 26341.1/2005, a soppressione del precedente identificativo distinto dal mappale 108 (senza subalterno) di categoria C/2, classe 6 e consistenza 155 mq, a sua volta originato da Variazione del 27/09/1993 in atti dal 19/03/1999 per Ampliamento n. 4595/1993.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	137	108	4		A3	6	3		145,64 €		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
137	108				ENTE URBANO		03 75	Partita speciale 1			



### **Corrispondenza catastale**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata agli atti catastali non si evidenziano differenze rilevanti ai fini censuari.

Vi è corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **PRECISAZIONI**

---

Niente da segnalare oltre quanto espressamente indicato.

### **PATTI**

---

Niente da segnalare.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Lo stato conservativo è buono, salvo il normale deperimento d'uso.

### **PARTI COMUNI**

---

Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli.

Sono presenti servitù reciproche di veduta, distanza, passaggio tubazioni ecc. in virtù del criterio di unitarietà con cui è stato realizzato l'intervento edilizio.

L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Fabbricato in muratura ordinaria portante, di remota origine ma successivamente ristrutturato e frazionato. Solai in legno con tetto a falde inclinate e copertura in laterizi. Pavimenti in parquet e ceramica nel bagno. Termo singolo. Infissi in legno con persiane. Il fabbricato è allacciato alla rete pubblica del gas e della fognatura. Approvvigionamento idrico con pozzo autonomo.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

All'esecutata i beni sono pervenuti come segue:

- quanto ai diritti di 1/3 per Successione di nata a il come risulta da Dichiarazione di Successione n. 69 vol. 1369 in data 12.02.1992 Ufficio Registro Lucca, trascritta ivi ai nn. 3977/3140 in data 29.02.1992 la cui accettazione è stata trascritta in data 01.12.1993 ai nn. 15362/11336;
- quanto ai diritti di 2/3 per atto di compravendita ai rogiti Notaio Maria Daniela Biserni in Lucca rep. 21241 in data 23.12.1991 trascritto ivi in data 16.01.1992 ai nn. 1333/1174 da

### PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli atti di provenienza sopra citati sono ultraventennali. Per i precedenti vedasi relazione notarile in atti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

- **ISCR. 9195 gen. 1796 part. del 25/05/2009 ipoteca volontaria**, per i diritti di 1/1 della proprietà. In forza di atto di Mutuo ai rogiti Notaio Gaetano Raspini di Lucca rep. 136887/16412 del 22/05/2009.

A favore di con sede in c.f.: ,  
contro nata a il c.f.:

Importo Ipoteca €. 1.200.000,00 di cui €. 600.000,00 in linea capitale.  
GRAVA tra l'altro sul bene di cui al Catasto Fabbricati di Lucca al Fg. 137 mapp. 108 sub. 4.

- **TRAS. 3126 gen. 2268 part. del 25/02/2021 pignoramento immobiliare**, per i diritti di 1/1 della proprietà. In forza di Verbale del Tribunale di Lucca notificato il 05/02/2021 rep. 411.

A favore di con sede in c.f.: , contro  
nata a il c.f.:

GRAVA tra l'altro sul bene di cui al Catasto Fabbricati di Lucca al Fg. 137 mapp. 108 sub. 4.



### **Oneri di cancellazione**

Non è necessaria la quantificazione poiché posta a carico della procedura. Inoltre l'importo non è quantificabile poiché dipendente dal valore di aggiudicazione dell'immobile liberato.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **PRATICHE EDILIZIE**

L'immobile risulta di remota costruzione, antecedente il 1° settembre 1967 come dimostrato dalla presenza dell'originaria sagoma dell'edificio sulle planimetrie di impianto catastale.

Successivamente è stato modificato e frazionato in ordine ai seguenti titoli edilizi rilasciate dal Comune di Lucca:

- Autorizzazione Edilizia n. 1704 del 25/08/1993 per la recinzione;
- D.I.A. n. 466 del 08/03/2006 per parziale rifacimento della recinzione a seguito di incidente;
- Concessione Edilizia n. 216 del 14/03/2000 per la sopraelevazione e ristrutturazione del fabbricato con la formazione di sei appartamenti;
- D.I.A n. 754 DEL 04/04/2007 per la ristrutturazione di fabbricato;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2199 del 28/03/2008 in positivo esito della domanda di sanatoria n. 70083 del 10/12/2004, per modifiche interne e di prospetto al fabbricato e realizzazione di locali seminterrati.
- Agibilità rilasciata in data 28/03/2008 contestualmente alla C.E.S. di cui innanzi.

### **EDILIZIA**

Nulla di rilevante ad eccezione dell'assenza delle prese d'aria UNI-CIG.

### **URBANISTICA**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi ed i disegni allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria dianzi citata si evidenzia che gli appartamenti subb. 4, 5 e 6 sui disegni autorizzati risultano comunicanti mentre di fatto sono separati da un armadio a muro o da un pannello in legno tipo porta priva di maniglia. Ove non si provveda alla rimessione in pristino e ciò configuri frazionamento immobiliare si rende necessaria la presentazione di una sanatoria edilizia a cura ed onere dell'aggiudicatario. Sono presenti anche lievissime imprecisioni geometriche e di misura che rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 34 bis del modificato DPR 380/01.



## IMPIANTI

Non sono stati rintracciati i certificati di conformità degli impianti.

Si evidenzia che le forniture di gas, energia elettrica ed approvvigionamento idrico con pozzo artesiano, è unica per tutte le unità immobiliari del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare in discorso. Esiste inoltre una pompa di calore che serve tutte le unità immobiliari del fabbricato. Non sono state prodotte le certificazioni di potabilità del pozzo artesiano.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a rendere autonomi gli impianti a propria cura ed onere.

Manca l'Attestazione di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali ad eccezione delle reciproche servitù derivanti dal criterio di unitarietà con cui è stato realizzato l'edificio.



## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444

### DESCRIZIONE

---

Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 59,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Porzione di fabbricato residenziale posto al piano primo di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, altro disimpegno e una camera.

Corredato da n. 2 terrazze con accesso dal soggiorno e dalla camera.

Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli.

L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Dato omesso (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Dato omesso (Proprietà 1/1)

### CONFINI

---

Coerenze: Confina con vano scala comune distinto dal sub. 7, distacco su area del mapp. 104, distacco su resede comune distinta dal sub. 7, altra unità immobiliare distinta dal sub. 4, altra unità immobiliare distinta dal sub. 6, salvo se altri o meglio di fatto.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,05 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,70 m	Primo
Terrazza	-	19,00 mq	0,30	5,70 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>58,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La valutazione è stata eseguita adottando il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL). Ove sia riportata, la Superficie Netta è indicativa e ricavata con detrazione percentuale forfettaria.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli attuali identificativi catastali del bene derivano da Variazione del 16/12/2005 prot. LU0199710 per Divisione-Ampliamento-Ristrutturazione n. 26341.1/2005, a soppressione del precedente identificativo distinto dal mappale 108 (senza subalterno) di categoria C/2, classe 6 e consistenza 155 mq, a sua volta originato da Variazione del 27/09/1993 in atti dal 19/03/1999 per Ampliamento n. 4595/1993.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	137	108	5		A3	6	3		145,64 €		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
137	108				ENTE URBANO		03 75	Partita speciale 1			



### **Corrispondenza catastale**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata agli atti catastali non si evidenziano differenze rilevanti ai fini censuari.

Vi è corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **PRECISAZIONI**

---

Niente da segnalare oltre quanto espressamente indicato.

### **PATTI**

---

Niente da segnalare.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Lo stato conservativo è buono, salvo il normale deperimento d'uso.

### **PARTI COMUNI**

---

Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli.

Sono presenti servitù reciproche di veduta, distanza, passaggio tubazioni ecc. in virtù del criterio di unitarietà con cui è stato realizzato l'intervento edilizio.

L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Fabbricato in muratura ordinaria portante, di remota origine ma successivamente ristrutturato e frazionato. Solai in legno con tetto a falde inclinate e copertura in laterizi. Pavimenti in parquet e ceramica nel bagno. Termo singolo. Infissi in legno con persiane. Il fabbricato è allacciato alla rete pubblica del gas e della fognatura. Approvvigionamento idrico con pozzo autonomo.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

All'esecutata i beni sono pervenuti come segue:

- quanto ai diritti di 1/3 per Successione di nata a il come risulta da Dichiarazione di Successione n. 69 vol. 1369 in data 12.02.1992 Ufficio Registro Lucca, trascritta ivi ai nn. 3977/3140 in data 29.02.1992 la cui accettazione è stata trascritta in data 01.12.1993 ai nn. 15362/11336;
- quanto ai diritti di 2/3 per atto di compravendita ai rogiti Notaio Maria Daniela Biserni in Lucca rep. 21241 in data 23.12.1991 trascritto ivi in data 16.01.1992 ai nn. 1333/1174 da

### PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli atti di provenienza sopra citati sono ultraventennali. Per i precedenti vedasi relazione notarile in atti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

- **ISCR. 9195 gen. 1796 part. del 25/05/2009 ipoteca volontaria**, per i diritti di 1/1 della proprietà. In forza di atto di Mutuo ai rogiti Notaio Gaetano Raspini di Lucca rep. 136887/16412 del 22/05/2009.

A favore di con sede in c.f.: ,  
contro nata a il c.f.:

Importo Ipoteca €. 1.200.000,00 di cui €. 600.000,00 in linea capitale.  
GRAVA tra l'altro sul bene di cui al Catasto Fabbricati di Lucca al Fg. 137 mapp. 108 sub. 5.

- **TRAS. 3126 gen. 2268 part. del 25/02/2021 pignoramento immobiliare**, per i diritti di 1/1 della proprietà. In forza di Verbale del Tribunale di Lucca notificato il 05/02/2021 rep. 411.

A favore di con sede in c.f.: , contro  
nata a il c.f.:

GRAVA tra l'altro sul bene di cui al Catasto Fabbricati di Lucca al Fg. 137 mapp. 108 sub. 5.



### **Oneri di cancellazione**

Non è necessaria la quantificazione poiché posta a carico della procedura. Inoltre l'importo non è quantificabile poiché dipendente dal valore di aggiudicazione dell'immobile liberato.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **PRATICHE EDILIZIE**

L'immobile risulta di remota costruzione, antecedente il 1° settembre 1967 come dimostrato dalla presenza dell'originaria sagoma dell'edificio sulle planimetrie di impianto catastale.

Successivamente è stato modificato e frazionato in ordine ai seguenti titoli edilizi rilasciate dal Comune di Lucca:

- Autorizzazione Edilizia n. 1704 del 25/08/1993 per la recinzione;
- D.I.A. n. 466 del 08/03/2006 per parziale rifacimento della recinzione a seguito di incidente;
- Concessione Edilizia n. 216 del 14/03/2000 per la sopraelevazione e ristrutturazione del fabbricato con la formazione di sei appartamenti;
- D.I.A n. 754 DEL 04/04/2007 per la ristrutturazione di fabbricato;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2199 del 28/03/2008 in positivo esito della domanda di sanatoria n. 70083 del 10/12/2004, per modifiche interne e di prospetto al fabbricato e realizzazione di locali seminterrati.
- Agibilità rilasciata in data 28/03/2008 contestualmente alla C.E.S. di cui innanzi.

### **EDILIZIA**

Nulla di rilevante ad eccezione dell'assenza delle prese d'aria UNI-CIG.

### **URBANISTICA**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi ed i disegni allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria dianzi citata si evidenzia che gli appartamenti subb. 4, 5 e 6 sui disegni autorizzati risultano comunicanti mentre di fatto sono separati da un armadio a muro o da un pannello in legno tipo porta priva di maniglia. Ove non si provveda alla rimessione in pristino e ciò configuri frazionamento immobiliare si rende necessaria la presentazione di una sanatoria edilizia a cura ed onere dell'aggiudicatario. Sono presenti anche lievissime imprecisioni geometriche e di misura che rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 34 bis del modificato DPR 380/01.



## IMPIANTI

Non sono stati rintracciati i certificati di conformità degli impianti.

Si evidenzia che le forniture di gas, energia elettrica ed approvvigionamento idrico con pozzo artesiano, è unica per tutte le unità immobiliari del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare in discorso. Esiste inoltre una pompa di calore che serve tutte le unità immobiliari del fabbricato.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a rendere autonomi gli impianti a propria cura ed onere.

Manca l'Attestazione di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali ad eccezione delle reciproche servitù derivanti dal criterio di unitarietà con cui è stato realizzato l'edificio.



## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444

### DESCRIZIONE

---

Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 54,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Porzione di fabbricato residenziale posto al piano primo di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera. Corredato da n.1 terrazza con accesso dalla camera.

Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli.

L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Dato omissso (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Dato omissso (Proprietà 1/1)

### CONFINI

---

Coerenze: Confina con vano scala comune e distacco su area comune da più lati distinti dal sub. 7, altra unità distinta dal sub. 7, salvo se altri o meglio di fatto.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,35 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,70 m	Primo
Terrazza	-	10,00 mq	0,30	3,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>54,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>54,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La valutazione è stata eseguita adottando il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL). Ove sia riportata, la Superficie Netta è indicativa e ricavata con detrazione percentuale forfettaria.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli attuali identificativi catastali del bene derivano da Variazione del 16/12/2005 prot. LU0199710 per Divisione-Ampliamento-Ristrutturazione n. 26341.1/2005, a soppressione del precedente identificativo distinto dal mappale 108 (senza subalterno) di categoria C/2, classe 6 e consistenza 155 mq, a sua volta originato da Variazione del 27/09/1993 in atti dal 19/03/1999 per Ampliamento n. 4595/1993.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	137	108	6		A3	6	3		145,64 €		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
137	108				ENTE URBANO		03 75	Partita speciale 1			



### **Corrispondenza catastale**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata agli atti catastali non si evidenziano differenze rilevanti ai fini censuari.

Vi è corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **PRECISAZIONI**

---

Niente da segnalare oltre quanto espressamente indicato.

### **PATTI**

---

Niente da segnalare.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Lo stato conservativo è buono, salvo il normale deperimento d'uso.

### **PARTI COMUNI**

---

Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli.

Sono presenti servitù reciproche di veduta, distanza, passaggio tubazioni ecc. in virtù del criterio di unitarietà con cui è stato realizzato l'intervento edilizio.

L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Fabbricato in muratura ordinaria portante, di remota origine ma successivamente ristrutturato e frazionato. Solai in legno con tetto a falde inclinate e copertura in laterizi. Pavimenti in parquet e ceramica nel bagno. Termo singolo. Infissi in legno con persiane. Il fabbricato è allacciato alla rete pubblica del gas e della fognatura. Approvvigionamento idrico con pozzo autonomo.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

All'esecutata i beni sono pervenuti come segue:

- quanto ai diritti di 1/3 per Successione di nata a il come risulta da Dichiarazione di Successione n. 69 vol. 1369 in data 12.02.1992 Ufficio Registro Lucca, trascritta ivi ai nn. 3977/3140 in data 29.02.1992 la cui accettazione è stata trascritta in data 01.12.1993 ai nn. 15362/11336;
- quanto ai diritti di 2/3 per atto di compravendita ai rogiti Notaio Maria Daniela Biserni in Lucca rep. 21241 in data 23.12.1991 trascritto ivi in data 16.01.1992 ai nn. 1333/1174 da

### PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli atti di provenienza sopra citati sono ultraventennali. Per i precedenti vedasi relazione notarile in atti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

- **ISCR. 9195 gen. 1796 part. del 25/05/2009 ipoteca volontaria**, per i diritti di 1/1 della proprietà. In forza di atto di Mutuo ai rogiti Notaio Gaetano Raspini di Lucca rep. 136887/16412 del 22/05/2009.

A favore di con sede in c.f.:  
contro nata a il c.f.:

Importo Ipoteca €. 1.200.000,00 di cui €. 600.000,00 in linea capitale.  
GRAVA tra l'altro sul bene di cui al Catasto Fabbricati di Lucca al Fg. 137 mapp. 108 sub. 6.

- **TRAS. 3126 gen. 2268 part. del 25/02/2021 pignoramento immobiliare**, per i diritti di 1/1 della proprietà. In forza di Verbale del Tribunale di Lucca notificato il 05/02/2021 rep. 411.

A favore di con sede in c.f.: , contro  
nata a c.f.:

GRAVA tra l'altro sul bene di cui al Catasto Fabbricati di Lucca al Fg. 137 mapp. 108 sub. 6.



### **Oneri di cancellazione**

Non è necessaria la quantificazione poiché posta a carico della procedura. Inoltre l'importo non è quantificabile poiché dipendente dal valore di aggiudicazione dell'immobile liberato.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **PRATICHE EDILIZIE**

L'immobile risulta di remota costruzione, antecedente il 1° settembre 1967 come dimostrato dalla presenza dell'originaria sagoma dell'edificio sulle planimetrie di impianto catastale.

Successivamente è stato modificato e frazionato in ordine ai seguenti titoli edilizi rilasciate dal Comune di Lucca:

- Autorizzazione Edilizia n. 1704 del 25/08/1993 per la recinzione;
- D.I.A. n. 466 del 08/03/2006 per parziale rifacimento della recinzione a seguito di incidente;
- Concessione Edilizia n. 216 del 14/03/2000 per la sopraelevazione e ristrutturazione del fabbricato con la formazione di sei appartamenti;
- D.I.A n. 754 DEL 04/04/2007 per la ristrutturazione di fabbricato;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2199 del 28/03/2008 in positivo esito della domanda di sanatoria n. 70083 del 10/12/2004, per modifiche interne e di prospetto al fabbricato e realizzazione di locali seminterrati.
- Agibilità rilasciata in data 28/03/2008 contestualmente alla C.E.S. di cui innanzi.

### **EDILIZIA**

Nulla di rilevante ad eccezione dell'assenza delle prese d'aria UNI-CIG.

### **URBANISTICA**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi ed i disegni allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria dianzi citata si evidenzia che gli appartamenti subb. 4, 5 e 6 sui disegni autorizzati risultano comunicanti mentre di fatto sono separati da un armadio a muro o da un pannello in legno tipo porta priva di maniglia. Ove ciò configuri frazionamento immobiliare si rende necessaria la presentazione di una sanatoria edilizia a cura ed onere dell'aggiudicatario. Sono presenti anche lievissime imprecisioni geometriche e di misura che rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 34 bis del modificato DPR 380/01.



## IMPIANTI

Non sono stati rintracciati i certificati di conformità degli impianti.

Si evidenzia che le forniture di gas, energia elettrica ed approvvigionamento idrico con pozzo artesiano, è unica per tutte le unità immobiliari del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare in discorso. Esiste inoltre una pompa di calore che serve tutte le unità immobiliari del fabbricato. Non sono state prodotte le certificazioni di potabilità del pozzo artesiano.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a rendere autonomi gli impianti a propria cura ed onere.

Manca l'Attestazione di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali ad eccezione delle reciproche servitù derivanti dal criterio di unitarietà con cui è stato realizzato l'edificio.



## LOTTO 7

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Villa ubicata a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444

### DESCRIZIONE

---

Villa in stile classico sita in Comune di Lucca, Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 343,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Fabbricato di tipo residenziale elevato da terra a tetto su due piani oltre la soffitta. Corredato da resede esclusiva su cui insiste un manufatto accessorio ad un sol piano, poco discosto dal corpo fabbrica principale e composto da un unico vano.

L'abitazione pur essendo formalmente un'unica unità immobiliare è internamente realizzata in modo da potere essere utilizzata come due appartamenti comunicanti.

E' composta al piano terreno, leggermente rialzato dal piano di campagna, da ingresso, disimpegno, vano scala, cucina, n. 3 stanze di cui una con ingresso dall'esterno, ulteriore disimpegno, bagno, veranda con accesso anche dall'esterno, vano di ingresso dal retro e w.c. sottoscala.

Al primo piano è composta, oltre al vano scala di collegamento al piano terreno, da ulteriore ingresso attraverso scala esterna direttamente dalla resede, disimpegno, cucina, n. 3 stanze, un bagno, n. 2 ripostigli di cui uno con balcone.

Al piano sottotetto, cui si accede da scala interna, si compone di vari vani ad uso soffitta.

Vi si accede dalla via pubblica attraverso la resede su cui si passa anche per raggiungere gli appartamenti di cui ai lotti precedenti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Dato omero (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Dato omesso (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Coerenze: confina nel complesso con Via Pesciatina, beni identificati in catasto nel medesimo foglio dai mapp. 116, 1073, 1108, 114, 108, 104, salvo se altri o meglio di fatto.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Principale	-	265,00 mq	1	265,00 mq		
Terrazzi	-	15,00 mq	0,30	4,50 mq		
Balconi	-	3,00 mq	0,25	0,75 mq		
Verande	-	19,00 mq	0,80	15,20 mq		
Accessori Esterni	-	25,00 mq	0,30	7,50 mq		
Accessori	-	125,00 mq	0,40	50,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>342,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>342,95 mq</b>		

Corredato da mq 890 di resede esclusiva.

La valutazione è stata eseguita adottando il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL). Ove sia riportata, la Superficie Netta è indicativa e ricavata con detrazione percentuale forfettaria.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il sub. 3 deriva dal sub. 1 a seguito di Variazione per soppressione del sub. 1 e ampliamento in data 14/12/2005 Pratica n. LU0198034 in atti dal 14/12/2005 (n. 26187.1/2005). A sua volta il sub 1 deriva dai mapp. 108 e 109 graffati per Variazione per ampliamento del 27/09/1993 in atti dal 19/03/1999 (n. 4595/1993).

Il sub. 2 deriva da Dichiarazione di Costituzione del 27/09/1993 in atti dal 19/03/1999 (n. 4595/1993).



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	137	109	3		A7	2	11	301 mq	1022,58 €	T-1		
	137	109	2	BCNC - Partita speciale A								

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
137	109										

### **Corrispondenza catastale**

Nell'elaborato planimetrico agli atti del catasto risulta tutt'ora indicato il sub 1 (ripostiglio esterno) mentre lo stesso è stato soppresso per fusione col sub. 3 (villa)

Nell'elenco dei subalterni manca il sub 2 (bene comune non censibile) che di fatto è parte della resede esclusiva della villa censita col sub 3.

L'aggiudicatario dovrà correggere ed aggiornare gli atti catastali.

Relativamente alla planimetria catastale non si evidenziano differenze rilevanti ai fini censuari. La sagoma dei fabbricati corrisponde a quanto indicato in mappa.

Sussiste corrispondenza tra i dati catastali e quanto riportato nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Niente da segnalare oltre a quanto espressamente riferito.

## PATTI

Niente da segnalare.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'abitazione mostra i segni della considerevole vetustà dell'immobile che, pur essendo mantenuto in condizioni normali risulta bisognoso di interventi di ammodernamento degli impianti e delle finiture. Nell'abitazione sono presenti segni di umidità ed infiltrazione in alcuni punti dei paramenti murari. Per il resto lo stato conservativo è buono, salvo il normale deperimento d'uso.)

## PARTI COMUNI

---

N.N.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nulla da segnalare ad eccezione di quanto già precisato per quel che attiene il passaggio sulla resede a favore degli appartamenti di cui ai lotti precedenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fabbricato in muratura ordinaria portante, di remota origine con solai in profilati di acciaio e laterizio. Pavimenti in genere con mattonelle tipo Tessieri e ceramica nei bagni; infissi interni in legno con persiane all'esterno e vetri semplici.

Solaio di copertura in legno e manto in laterizio.

Impianto termico ad aria calda con caldaia per la produzione di calore e acqua calda sanitaria; alimentato a gas metano. Il fabbricato è allacciato alla rete pubblica del gas e della fognatura. Acquedotto con pozzo artesiano per il quale non sono stati reperiti i certificati di potabilità dell'acqua.

L'impianto elettrico è dotato di interruttore magnetotermico differenziale automatico (cd. Salvavita) solamente per la parte del primo piano. La restante parte dell'impianto necessita di ammodernamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dalla proprietaria debitrice e dalla figlia ivi residente.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

All'esecutata i beni sono pervenuti come segue:

- quanto ai diritti di 1/3 per Successione di nata a il come risulta da Dichiarazione di Successione n. 69 vol. 1369 in data 12.02.1992 Ufficio Registro Lucca, trascritta ivi ai nn. 3977/3140 in data 29.02.1992 la cui accettazione è stata trascritta in data 01.12.1993 ai nn. 15362/11336;
- quanto ai diritti di 2/3 per atto di compravendita ai rogiti Notaio Maria Daniela Biserni in Lucca rep. 21241 in data 23.12.1991 trascritto ivi in data 16.01.1992 ai nn. 1333/1174 da

#### PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli atti di provenienza sopra citati sono ultraventennali. Per i precedenti vedasi relazione notarile in atti.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

- **ISCR. 15363 gen. 2296 part. del 01/12/1993 ipoteca volontaria**, per i diritti di 1/1 della proprietà. In forza di atto di Mutuo ai rogiti Notaio Gaetano Raspini di Lucca rep. 33839 del 23/11/1993.

A favore di con sede in c.f.: contro  
nata a il c.f.:

Importo Ipoteca €. 600.000,00 di cui €. 200.000,00 in linea capitale.  
GRAVA sul bene di cui al Catasto Fabbricati di Lucca al Fg. 137 mapp. 109 sub. 1.

- **TRAS. 18495 gen. 13926 part. del 31/10/2023 pignoramento immobiliare**, per i diritti di 1/1 della proprietà. In forza di Verbale del Tribunale di Lucca del 16/10/2023 rep. 411.

A favore di con sede in c.f.: , contro  
nata a il c.f.:

GRAVA sui beni di cui al Catasto Fabbricati di Lucca al Fg. 137 mapp. 109 subb 2 e 3.

#### **Oneri di cancellazione**

Non è necessaria la quantificazione poiché posta a carico della procedura. Inoltre l'importo non è quantificabile poiché dipendente dal valore di aggiudicazione dell'immobile liberato.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### PRATICHE EDILIZIE

L'immobile risulta di remota costruzione, i cui lavori di costruzione sono iniziati in data antecedente il 1° settembre 1967 come dimostrato dalla presenza dell'originaria sagoma dell'edificio sulle planimetrie di impianto catastale.

Successivamente all'originaria costruzione è stato modificato e frazionato in ordine ai seguenti titoli edilizi rilasciate dal Comune di Lucca:

- Licenza Edilizia n. 1030 del 27/07/1967 per la realizzazione di scala esterna sul retro;
- Autorizzazione Edilizia n. 483 del 19/04/1993 per modifiche alla recinzione;
- Autorizzazione Edilizia n. 516 del 23/04/1993 straordinaria manutenzione del fabbricato;
- D.I.A. n. 120 del 24/01/2001 per rifacimento del tetto e della pavimentazione della tettoia accessoria;
- D.I.A. n. 767 del 14/03/2002 per restauro muro di recinzione;
- D.I.A. n. 2183 del 09/08/2003 per realizzazione, tra l'altro, di porticato;
- D.I.A. n. 466 del 08/03/2006 per ristrutturazione di recinzione danneggiata da sinistro;
- D.I.A. n. 1502 del 02/07/2008 per modifiche prospettiche a ripostiglio accessorio;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1016 del 15/02/2010 in positivo esito della Istanza di sanatoria n. 40024 del 27/09/1986 per locali accessori a corredo dell'abitazione.
- Concessione edilizia in sanatoria n. 2248 del 18/12/2008 in positivo esito della Istanza di sanatoria n. 70081 del 10/12/2004 per il tamponamento di un manufatto uso rimessa, ampliamento fabbricato residenziale e realizzazione di un w.c. nel sottoscala.
- Correlata alla C.E.S. di cui sopra ed in pari data è stata concessa l'abitabilità dei locali.

### EDILIZIA

Nulla di rilevante ad eccezione dell'assenza delle prese d'aria UNI-CIG.

### URBANISTICA

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi ed i disegni allegati ai predetti titoli edilizi non si ravvisano differenze significative. La scala di collegamento tra il piano terreno ed il primo piano appare rappresentata sui disegni con dimensioni maggiori di quelle effettive. La cosa è ragionevolmente imputabile a errore grafico poiché la



scala si presenta con caratteristiche che ne dimostrano la costruzione ultratrentennale, probabilmente in occasione della realizzazione della scala esterna fatta nel 1967. Si sono rilevate inoltre alcune differenze tra le misure rilevate a campione e le quote indicate sugli elaborati grafici rientrano nelle tolleranze previste dalle vigenti normative.

Tenendo conto di quanto sopra espresso, l'aggiudicatario dovrà valutare l'opportunità di adire le opportune procedure di correzione grafica o sanatoria edilizia ai sensi delle vigenti leggi.

## IMPIANTI

Oltre a quanto già riferito si precisa che non sono stati rintracciati i certificati di conformità degli impianti.

Si evidenzia che relativamente al pozzo artesiano non è stata rintracciata la denuncia del pozzo al Genio Civile e neppure è stato rintracciato il certificato di potabilità dell'acqua.

Manca l'Attestazione di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444  
Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 50,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Porzione di fabbricato residenziale posto al piano rialzato di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera. Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli. L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 108, Sub. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 108
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### CRITERI ESTIMATIVI

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono i) il metodo del confronto di mercato, ii) metodo finanziario e iii) metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte del medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile.

Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontata.

Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

Tenuto conto della situazione del mercato e della specifica e dettagliata indagine svolta per ciascuna tipologia di immobile si è ritenuto idoneo adottare, tra i vari criteri estimativi, il metodo del confronto di mercato noto come Market Comparison Approach – M.C.A.:

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il "Codice". A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).



### **Analisi del mercato**

Il mercato della zona è contraddistinto da una lieve ripresa delle contrattazioni che, pur fornendo un risultato negativo su base annua, hanno mostrato segni di ripresa dei prezzi nell'ultimo periodo.

La situazione si può riassumere col presente quadro sinottico:



### **RICERCA COMPARABILI**

E' stata svolta una approfondita ricerca di beni comparabili mediante accessi ai dati dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere il dato immobiliare certo, basato su compravendite realmente perfezionate nelle zone limitrofe a quella del soggetto di stima.

La ricerca ha fornito numerosi riscontri, in gran parte non ritenuti validamente selezionabili per la fattispecie. L'analisi del segmento di mercato ha quindi consentito di selezionare i seguenti due comparabili:

#### **1. Comparabile A**

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Domenico Costantino di Lucca del 11/06/2021 rep. n. 112461 e racc. n. 30306, trascritto a Lucca in data 28/06/2021 ai nn. reg. part. 8592 e reg. gen. 11781.

#### **2. Comparabile B**

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Luca Loria di Lucca del 16/12/2020 rep. 2930 e racc. 1947, trascritto a Lucca in data 29/12/2020 ai nn. reg. part. 13162 e reg. gen. 18651.



### Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Seguono le tabelle di calcolo del MCA.

<b>SCHEDA</b>			
<b>PERSONALIZZATO</b>			
- Saggio annuo di variazione prezzi degli immobili	fonte	OMI	0,33%
	SVALUTAZIONE		
- Principali			1,00
- Vani di lavorazione			0,80
- Vani con ridotta altezza			0,90
- Portici			0,35
- Terrazzi			0,30
- Lastrici Solari Esclusivi			0,35
- Box Auto			0,35
- Posti Auto Coperto			0,30
- Posti Auto Scoperto			0,25
- Balconi			0,25
- Cantine			0,50
- Verande			0,60
- Pergolati			0,60
- Access. Ester. (ripostigli, soffitte non collegate, ecc.)			0,30
- Accessori			0,40
- Altro			0,10
<b>ANALISI CARATTERISTICHE QUANTITATIVE</b>			
caratteristica		incidenza unitaria	
VANI (VAN) Costo unitario (n)		€ 0,00	
SERVIZI IGIENICI (SER)	- Costo di ricostruzione	€ 10.000,00	
	- vetusta	20	
	- durata	35	
IMPIANTO CONDOMINIALE (IPC)	- Costo di ricostruzione	€ 0,00	
	- vetusta	0	
	- durata	0	
LIVELLO DI PIANO (LIV) valori (n) (con ascensore segno "+" senza segno "-")		1,00%	
MANUTENZIONE (MAN) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	Variazione Minimo (1)– Medio (2)	€ 20.000,00	
	Variazione Medio (2)– Massimo (3)	€ 10.000,00	
SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA (TEC) Conformità urb/edil, catasto, scarichi, ecc. (1-6)		€ 8.000,00	
IMPIANTI (IMP) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	Variazione Minimo (1) – Medio (2)	€ 10.000,00	
	Variazione Medio (2)–Massimo (3)	€ 10.000,00	



### TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SOGGETTO				
Estremi contratto	Atto di Vendita ai rogiti Notaio Domenico Costantino di Lucca del 11/06/2021 rep. n. 112461 e racc. n. 30306, trascritto a Lucca in data 28/06/2021 ai nn. reg. part. 8592 e reg. gen. 11781	Atto di Vendita ai rogiti Notaio Luca Loria di Lucca del 16/12/2020 rep. 2930 e racc. 1947, trascritto a Lucca in data 29/12/2020 ai nn. reg. part. 13162 e reg. gen. 18651		<b>Lotto 1 Mapp 108 Sub 1 Appartamento</b>				
Prezzo (PRZ)	€ 130.000,00	€ 138.000,00		?				
Data (DAT) mesi	36	42		0				
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	0,00	0,00	100,00	100,00	0,00	0,00	50,00	50,00
Sup. Lavorazione/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	100,00	90,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Scop. (PAS)	0,00	0,00	31,00	7,75	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi (BAL)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Non Coll. (AES)	3,00	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Superficie commerciale</b>		<b>90,90</b>		<b>107,75</b>		<b>0,00</b>		<b>50,00</b>
RESEDI ESCLUSIVE	REALE	REALE	REALE	REALE				
Sup. Resedi Esclusive (RES)								
DATI CONDOMINIALI	REALE	REALE	REALE	REALE				
Sup. Est. Condom. (SEC) (mq)								
Quota Millesimale (QMI) (%)								
Quota Mill. Media (QMM) (%)	0,00							
CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE				
Vani (VAN) (n)								
Servizi (SER) (n)	1	2		1				
Impianto Condominiale (IPC)								
Livello piano (LIV) (n)								
Manutenzione (MAN) (1-3)	2	2		3				
Sit. Tecnico-Amm. (TEC) (1-6)	5	5		5				
Impianti (IMP) (1-3)	2	2		2				
CLASSIFICAZIONE FABBRICATO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO
Classe Energetica (CLE) (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0
Classe Sismica (CSI) (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE				
LUMINOSITA' (LUM) (0 - 1)	1	0		1				



SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO	
TEOREMA	CASISTICA SPECIFICA
PRIMO	Superficie principale e secondaria
SECONDO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota millesimale)
TERZO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia condominiale)
SESTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL :

**PRIMO TEOREMA DEI PREZZI**

Superficie Principale	$P(1) =$	$\frac{\text{PREZZO COMPARABILE}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}} \times \text{Rapp. Posizione}$
Superficie Secondaria	$P(i) =$	$P(1) \times \text{Rapporto Mercantile}$
Superficie Esterna	$P(e) =$	//////////
Superficie Condominiale	$P(c) =$	//////////

### TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO

Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?		1			
Teorema/Immobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 1.280,74
PRIMO TEOREMA DEI PREZZI	€ 1.430,14	€ 1.280,74	€ 0,00		
rapporto di posizione calcolato				----	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE
PPM/Immobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq:	1,00
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO			<b>€ 1.280,74</b>		COME PREZZO MEDIO MINIMO

### TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice Mercantile / formula	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DAT) €/mesi		P * s/12	€ 35,75	€ 37,95	€ 0,00
p(SUP) €/mq	€ 1.280,74	1,00	€ 1.280,74	€ 1.280,74	€ 0,00
p(LAV) €/mq	€ 0,00	0,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RID) €/mq	€ 1.280,74	0,90	€ 1.152,67	€ 1.152,67	€ 0,00
p(POR) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TER) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LSE) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BOX) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAC) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAS) €/mq	€ 1.280,74	0,25	€ 320,19	€ 320,19	€ 0,00
p(BAL) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CAN) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AES) €/mq	€ 1.280,74	0,30	€ 384,22	€ 384,22	€ 0,00
p(ACC) €/mq	€ 0,00	0,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RES) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SEC) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT) €/mq	€ 0,00	0,10	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VAN) €/n	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/n	€ 10.000,00	C x (1 - t/n)	€ 4.285,71	€ 4.285,71	€ 0,00
p(IPC) €/n	€ 0,00	Cx(1 - t/n)x(QMM)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LIV) €/n	Se SOGGETTO >= COMPARABILE	P * L	€ 1.300,00	€ 1.380,00	€ 0,00
	Se SOGGETTO < COMPARABILE	P * L/(1+L)	€ 1.287,13	€ 1.366,34	€ 0,00
p(MAN) €/n		(1-2)	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
p(TEC) €/n		(1-6)	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 0,00
p(IMP) €/n		(1-2)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
p(CLE) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CSI) €/n		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00



<b>TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI</b>			
<b>CARATTERISTICHE</b>	<b>COMPARABILE "A"</b>	<b>COMPARABILE "B"</b>	<b>COMPARABILE "C"</b>
Prezzo	€ 130.000,00	€ 138.000,00	€ 0,00
Data	-€ 1.287,00	-€ 1.593,90	€ 0,00
Superficie Principale	€ 64.037,12	-€ 64.037,12	€ 0,00
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze Ridotte	-€ 115.266,82	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Lastri Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Scoperto	€ 0,00	-€ 9.925,75	€ 0,00
Superficie Balconi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	-€ 1.152,67	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 0,00	-€ 4.285,71	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
Sit. Tecnico-Amministrativa	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Impiantistica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>SOMMATORIA</b>	<b>€ 86.330,63</b>	<b>€ 68.157,51</b>	<b>€ 0,00</b>
			<b>PREZZI DEI COMPARABILI "CORRETTI"</b>

<b>RICONCILIAZIONE</b>			
$D\% =$	$\frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}}$		$\times 100$
<b>Divergenza Prezzi Comparabili Corretti</b>	<b>26,66%</b>	<b>&gt;</b>	<b>5% (DIVERGENZA MAX)</b>
			<b>VERIFICA NON SUPERATA</b>
<b>Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)</b>	<b>COMPARABILE "A"</b>	<b>COMPARABILE "B"</b>	<b>COMPARABILE "C"</b>
	SI	SI	SI
<b>Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)</b>	<b>COMPARABILE "A"</b>	<b>COMPARABILE "B"</b>	<b>COMPARABILE "C"</b>
	NON SUPERA	NON SUPERA	COMPARABILE
<b>MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI</b>	<b>€ 77.244,07</b>		



# SISTEMA GENERALE DI STIMA

Si intende procedere con il Sistema di Stima? (SI/NO) **SI**

## SISTEMA DI STIMA PER AGGIUSTAMENTO CARATTERISTICHE QUALITATIVE

	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	SOGGETTO
Prezzo	€ 86.330,63	€ 68.157,51	////
LUMINOSITA' (LUM)	1	0	1

MATRICE PREZZI	MATRICE TRASPOSTA DELLE DIFFERENZE	
	COSTANTE	LUMINOSITA' (LUM)
€ 86.330,63	1	0
€ 68.157,51	1	-1

✓

↓

MATRICE INVERSA	
1,0000	0,0000
1,0000	-1,0000

=

VALORI CORRETTI
€ 86.330,63
€ 18.173,12

VALORE IMMOBILE IN OGGETTO

INCIDENZA SUL VALORE DELLA CARATERISTICA: LUMINOSITA' (LUM)

VALORE CORRETTO COMPARABILE "A"	€ 86.330,63	✓
VALORE CORRETTO COMPARABILE "B"	€ 86.330,63	

PIU' PROBABILE VALORE SOGGETTO **€ 86.330,63**

IL VALORE OTTENUTO PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE **€ 86.000,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444	50,00 mq	0,00 €/mq	€ 86.000,00	100,00%	€ 86.000,00
				Valore di stima:	€ 86.000,00

Valore di stima: € 86.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia dai vizi occulti e condizione edilizia-urbanistica-amministrativa	20,00	%

Valore finale di stima: € 68.800,00



## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444  
Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 57,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Porzione di fabbricato residenziale posto al piano rialzato di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, altro disimpegno e una camera. Corredato da n. 2 terrazze con accesso dal soggiorno e dalla camera. Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli. L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 108, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 108
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### CRITERI ESTIMATIVI

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono i) il metodo del confronto di mercato, ii) metodo finanziario e iii) metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile.

Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontata.

Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

Tenuto conto della situazione del mercato e della specifica e dettagliata indagine svolta per ciascuna tipologia di immobile si è ritenuto idoneo adottare, tra i vari criteri estimativi, il metodo del confronto di mercato noto come Market Comparison Approach – M.C.A.:

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).



### **Analisi del mercato**

Il mercato della zona è contraddistinto da una lieve ripresa delle contrattazioni che, pur fornendo un risultato negativo su base annua, hanno mostrato segni di ripresa dei prezzi nell'ultimo periodo.

La situazione si può riassumere col presente quadro sinottico:



### **RICERCA COMPARABILI**

E' stata svolta una approfondita ricerca di beni comparabili mediante accessi ai dati dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere il dato immobiliare certo, basato su compravendite realmente perfezionate nelle zone limitrofe a quella del soggetto di stima.

La ricerca ha fornito numerosi riscontri, in gran parte non ritenuti validamente selezionabili per la fattispecie. L'analisi del segmento di mercato ha quindi consentito di selezionare i seguenti due comparabili:

#### **1. Comparabile A**

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Domenico Costantino di Lucca del 11/06/2021 rep. n. 112461 e racc. n. 30306, trascritto a Lucca in data 28/06/2021 ai nn. reg. part. 8592 e reg. gen. 11781.

#### **2. Comparabile B**

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Luca Loria di Lucca del 16/12/2020 rep. 2930 e racc. 1947, trascritto a Lucca in data 29/12/2020 ai nn. reg. part. 13162 e reg. gen. 18651.



### Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Seguono le tabelle di calcolo del MCA.

<b>SCHEDA</b>			
<b>PERSONALIZZATO</b>			
- Saggio annuo di variazione prezzi degli immobili	fonte	OMI	0,33%
	SVALUTAZIONE		
- Principali			1,00
- Vani di lavorazione			0,80
- Vani con ridotta altezza			0,90
- Portici			0,35
- Terrazzi			0,30
- Lastrici Solari Esclusivi			0,35
- Box Auto			0,35
- Posti Auto Coperto			0,30
- Posti Auto Scoperto			0,25
- Balconi			0,25
- Cantine			0,50
- Verande			0,60
- Pergolati			0,60
- Access. Ester. (ripostigli, soffitte non collegate, ecc.)			0,30
- Accessori			0,40
- Altro			0,10
<b>ANALISI CARATTERISTICHE QUANTITATIVE</b>			
caratteristica		incidenza unitaria	
VANI (VAN) Costo unitario (n)		€ 0,00	
SERVIZI IGIENICI (SER)	- Costo di ricostruzione	€ 10.000,00	
	- vetusta	20	
	- durata	35	
IMPIANTO CONDOMINIALE (IPC)	- Costo di ricostruzione	€ 0,00	
	- vetusta	0	
	- durata	0	
LIVELLO DI PIANO (LIV) valori (n) (con ascensore segno "+" senza segno "-")		1,00%	
MANUTENZIONE (MAN) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	Variazione Minimo (1)– Medio (2)	€ 20.000,00	
	Variazione Medio (2)– Massimo (3)	€ 10.000,00	
SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA (TEC) Conformità urb/edil, catasto, scarichi, ecc. (1-6)		€ 8.000,00	
IMPIANTI (IMP) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	Variazione Minimo (1) – Medio (2)	€ 10.000,00	
	Variazione Medio (2)–Massimo (3)	€ 10.000,00	



**TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI**

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"		COMPARABILE "B"		COMPARABILE "C"		SOGGETTO	
Estremi contratto	Atto di Vendita ai rogiti Notaio Domenico Costantino di Lucca del 11/06/2021 rep. n. 112461 e racc. n. 30306, trascritto a Lucca in data 28/06/2021 ai nn. reg. part. 8592 e reg. gen. 11781		Atto di Vendita ai rogiti Notaio Luca Loria di Lucca del 16/12/2020 rep. 2930 e racc. 1947, trascritto a Lucca in data 29/12/2020 ai nn. reg. part. 13162 e reg. gen. 18651				Lotto 2 Mapp 108 Sub 2 Appartamento	
Prezzo (PRZ)	€ 130.000,00		€ 138.000,00				?	
Data (DAT) mesi	36		42				0	
<b>SUPERFICI (mq)</b>	<b>REALE (mq)</b>	<b>COMMERCIALE (mq)</b>	<b>REALE (mq)</b>	<b>COMMERCIALE (mq)</b>	<b>REALE (mq)</b>	<b>COMMERCIALE (mq)</b>	<b>REALE (mq)</b>	<b>COMMERCIALE (mq)</b>
Sup. Principale (SUP)	0,00	0,00	100,00	100,00		0,00	53,00	53,00
Sup. Lavorazione/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	100,00	90,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	19,00	5,70
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Scop. (PAS)	0,00	0,00	31,00	7,75		0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi (BAL)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Non Coll. (AES)	3,00	0,90	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
<b>Superficie commerciale</b>		<b>90,90</b>		<b>107,75</b>		<b>0,00</b>		<b>58,70</b>
<b>RESEDI ESCLUSIVE</b>	<b>REALE</b>		<b>REALE</b>		<b>REALE</b>		<b>REALE</b>	
Sup. Resedi Esclusive (RES)								
<b>DATI CONDOMINIALI</b>	<b>REALE</b>		<b>REALE</b>		<b>REALE</b>		<b>REALE</b>	
Sup. Est. Condom. (SEC) (mq)								
Quota Millesimale (QMI) (%)								
Quota Mill. Media (QMM) (%)	0,00							
<b>CARATTERISTICHE GENERALI</b>	<b>INDICATORE</b>		<b>INDICATORE</b>		<b>INDICATORE</b>		<b>INDICATORE</b>	
Vani (VAN) (n)								
Servizi (SER) (n)	1		2				1	
Impianto Condominiale (IPC)								
Livello piano (LIV) (n)								
Manutenzione (MAN) (1-3)	2		2				3	
Sit. Tecnico-Amm. (TEC) (1-6)	5		5				5	
Impianti (IMP) (1-3)	2		2				2	
<b>CLASSIFICAZIONE FABBRICATO</b>	<b>CLASSE</b>	<b>VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO</b>	<b>CLASSE</b>	<b>VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO</b>	<b>CLASSE</b>	<b>VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO</b>	<b>CLASSE</b>	<b>VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO</b>
Classe Energetica (CLE) (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0
Classe Sismica (CSI) (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>CARATTERISTICHE QUALITATIVE</b>	<b>INDICATORE</b>		<b>INDICATORE</b>		<b>INDICATORE</b>		<b>INDICATORE</b>	
LUMINOSITA' (LUM) (0 - 1)	1		0				1	



SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO	
TEOREMA	CASISTICA SPECIFICA
PRIMO	Superficie principale e secondaria
SECONDO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota millesimale)
TERZO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia condominiale)
SESTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL :

**PRIMO TEOREMA DEI PREZZI**

Superficie Principale	$P(1) =$	$\frac{\text{PREZZO COMPARABILE}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}} \times \text{Rapp. Posizione}$
Superficie Secondaria	$P(i) =$	$P(1) \times \text{Rapporto Mercantile}$
Superficie Esterna	$P(e) =$	//////////
Superficie Condominiale	$P(c) =$	//////////

### TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO

Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?		1			
Teorema/Immobilii	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 1.280,74
PRIMO TEOREMA DEI PREZZI	€ 1.430,14	€ 1.280,74	€ 0,00		
rapporto di posizione calcolato				----	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE
PPM/Immobilii	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq:	€ 0,00
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		<b>1,00</b>
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				<b>€ 1.280,74</b>	COME PREZZO MEDIO MINIMO

### TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice Mercantile / formula	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DAT) €/mesi		$P * s/12$	€ 35,75	€ 37,95	€ 0,00
p(SUP) €/mq	€ 1.280,74	1,00	€ 1.280,74	€ 1.280,74	€ 0,00
p(LAV) €/mq	€ 0,00	0,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RID) €/mq	€ 1.280,74	0,90	€ 1.152,67	€ 1.152,67	€ 0,00
p(POR) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TER) €/mq	€ 1.280,74	0,30	€ 384,22	€ 384,22	€ 0,00
p(LSE) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BOX) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAC) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAS) €/mq	€ 1.280,74	0,25	€ 320,19	€ 320,19	€ 0,00
p(BAL) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CAN) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AES) €/mq	€ 1.280,74	0,30	€ 384,22	€ 384,22	€ 0,00
p(ACC) €/mq	€ 0,00	0,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RES) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SEC) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT) €/mq	€ 0,00	0,10	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VAN) €/n	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/n	€ 10.000,00	$C \times (1 - t/n)$	€ 4.285,71	€ 4.285,71	€ 0,00
p(IPC) €/n	€ 0,00	$C \times (1 - t/n) \times (QMM)$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LIV) €/n	Se SOGGETTO $\geq$ COMPARABILE	$P * L$	€ 1.300,00	€ 1.380,00	€ 0,00
	Se SOGGETTO $<$ COMPARABILE	$P * L / (1+L)$	€ 1.287,13	€ 1.366,34	€ 0,00
p(MAN) €/n		(1-2)	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
p(TEC) €/n		(1-6)	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 0,00
p(IMP) €/n		(1-2)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
p(CLE) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CSI) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00



<b>TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI</b>			
<b>CARATTERISTICHE</b>	<b>COMPARABILE "A"</b>	<b>COMPARABILE "B"</b>	<b>COMPARABILE "C"</b>
Prezzo	€ 130.000,00	€ 138.000,00	€ 0,00
Data	-€ 1.287,00	-€ 1.593,90	€ 0,00
Superficie Principale	€ 67.879,35	-€ 60.194,90	€ 0,00
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze Ridotte	-€ 115.266,82	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	€ 7.300,23	€ 7.300,23	€ 0,00
Superficie Lastri Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Scoperto	€ 0,00	-€ 9.925,75	€ 0,00
Superficie Balconi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	-€ 1.152,67	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 0,00	-€ 4.285,71	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
Sit. Tecnico-Amministrativa	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Impiantistica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>SOMMATORIA</b>	<b>€ 97.473,09</b>	<b>€ 79.299,97</b>	<b>€ 0,00</b>
			<b>PREZZI DEI COMPARABILI "CORRETTI"</b>

<b>RICONCILIAZIONE</b>			
$D\% =$	$\frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}}$		$\times 100$
<b>Divergenza Prezzi Comparabili Corretti</b>	<b>22,92%</b>	<b>&gt;</b>	<b>5% (DIVERGENZA MAX)</b>
			<b>VERIFICA NON SUPERATA</b>
	<b>COMPARABILE "A"</b>	<b>COMPARABILE "B"</b>	<b>COMPARABILE "C"</b>
<b>Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>
	<b>COMPARABILE "A"</b>	<b>COMPARABILE "B"</b>	<b>COMPARABILE "C"</b>
<b>Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)</b>	<b>NON SUPERA</b>	<b>NON SUPERA</b>	<b>COMPARABILE</b>
<b>MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI</b>	<b>€ 88.386,53</b>		



# SISTEMA GENERALE DI STIMA

Si intende procedere con il Sistema di Stima? (SI/NO) **SI**

## SISTEMA DI STIMA PER AGGIUSTAMENTO CARATTERISTICHE QUALITATIVE

	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	SOGGETTO
Prezzo	€ 97.473,09	€ 79.299,97	////
LUMINOSITA' (LUM)	1	0	1

MATRICE PREZZI	MATRICE TRASPOSTA DELLE DIFFERENZE		
	COSTANTE	LUMINOSITA' (LUM)	
€ 97.473,09	1	0	✓
€ 79.299,97	1	-1	

✓

↓

MATRICE INVERSA	
1,0000	0,0000
1,0000	-1,0000

=

VALORI CORRETTI	VALORE IMMOBILE IN OGGETTO
€ 97.473,09	
€ 18.173,12	

INCIDENZA SUL VALORE DELLA CARATERISTICA: LUMINOSITA' (LUM)

VALORE CORRETTO COMPARABILE "A"	€ 97.473,09	✓
VALORE CORRETTO COMPARABILE "B"	€ 97.473,09	

PIU' PROBABILE VALORE SOGGETTO **€ 97.473,09**

IL VALORE OTTENUTO PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE **€ 97.000,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444	58,70 mq	0,00 €/mq	€ 97.000,00	100,00%	€ 97.000,00
				Valore di stima:	€ 97.000,00

Valore di stima: € 97.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia dai vizi occulti e condizione edilizia-urbanistica-amministrativa	20,00	%

Valore finale di stima: € 77.600,00



## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444  
Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 54,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Porzione di fabbricato residenziale posto al piano rialzato di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera. Corredato da n.1 terrazza con accesso dalla camera. Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli. L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 108, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 108
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### CRITERI ESTIMATIVI

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono i) il metodo del confronto di mercato, ii) metodo finanziario e iii) metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile.

Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontata.

Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

Tenuto conto della situazione del mercato e della specifica e dettagliata indagine svolta per ciascuna tipologia di immobile si è ritenuto idoneo adottare, tra i vari criteri estimativi, il metodo del confronto di mercato noto come Market Comparison Approach – M.C.A.:

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).



### **Analisi del mercato**

Il mercato della zona è contraddistinto da una lieve ripresa delle contrattazioni che, pur fornendo un risultato negativo su base annua, hanno mostrato segni di ripresa dei prezzi nell'ultimo periodo.

La situazione si può riassumere col presente quadro sinottico:



### **RICERCA COMPARABILI**

E' stata svolta una approfondita ricerca di beni comparabili mediante accessi ai dati dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere il dato immobiliare certo, basato su compravendite realmente perfezionate nelle zone limitrofe a quella del soggetto di stima.

La ricerca ha fornito numerosi riscontri, in gran parte non ritenuti validamente selezionabili per la fattispecie. L'analisi del segmento di mercato ha quindi consentito di selezionare i seguenti due comparabili:

#### **1. Comparabile A**

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Domenico Costantino di Lucca del 11/06/2021 rep. n. 112461 e racc. n. 30306, trascritto a Lucca in data 28/06/2021 ai nn. reg. part. 8592 e reg. gen. 11781.

#### **2. Comparabile B**

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Luca Loria di Lucca del 16/12/2020 rep. 2930 e racc. 1947, trascritto a Lucca in data 29/12/2020 ai nn. reg. part. 13162 e reg. gen. 18651.



### Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Seguono le tabelle di calcolo del MCA.

<b>SCHEDA</b>			
<b>PERSONALIZZATO</b>			
- Saggio annuo di variazione prezzi degli immobili	fonte	OMI	0,33%
SVALUTAZIONE			
- Principali			1,00
- Vani di lavorazione			0,80
- Vani con ridotta altezza			0,90
- Portici			0,35
- Terrazzi			0,30
- Lastrici Solari Esclusivi			0,35
- Box Auto			0,35
- Posti Auto Coperto			0,30
- Posti Auto Scoperto			0,25
- Balconi			0,25
- Cantine			0,50
- Verande			0,60
- Pergolati			0,60
- Access. Ester. (ripostigli, soffitte non collegate, ecc.)			0,30
- Accessori			0,40
- Altro			0,10
<b>ANALISI CARATTERISTICHE QUANTITATIVE</b>			
caratteristica		incidenza unitaria	
VANI (VAN) Costo unitario (n)		€ 0,00	
SERVIZI IGIENICI (SER)	- Costo di ricostruzione	€ 10.000,00	
	- vetusta	20	
	- durata	35	
IMPIANTO CONDOMINIALE (IPC)	- Costo di ricostruzione	€ 0,00	
	- vetusta	0	
	- durata	0	
LIVELLO DI PIANO (LIV) valori (n) (con ascensore segno "+" senza segno "-")		1,00%	
MANUTENZIONE (MAN) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	Variazione Minimo (1)– Medio (2)	€ 20.000,00	
	Variazione Medio (2)– Massimo (3)	€ 10.000,00	
SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA (TEC) Conformità urb/edil, catasto, scarichi, ecc. (1-6)		€ 8.000,00	
IMPIANTI (IMP) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	Variazione Minimo (1) – Medio (2)	€ 10.000,00	
	Variazione Medio (2)– Massimo (3)	€ 10.000,00	



### TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SOGGETTO				
Estremi contratto	Atto di Vendita ai rogiti Notaio Domenico Costantino di Lucca del 11/06/2021 rep. n. 112461 e racc. n. 30306, trascritto a Lucca in data 28/06/2021 ai nn. reg. part. 8592 e reg. gen. 11781		Atto di Vendita ai rogiti Notaio Luca Loria di Lucca del 16/12/2020 rep. 2930 e racc. 1947, trascritto a Lucca in data 29/12/2020 ai nn. reg. part. 13162 e reg. gen. 18651.	<b>Lotto 3 Mapp 108 Sub 3 Appartamento</b>				
Prezzo (PRZ)	€ 130.000,00	€ 138.000,00		?				
Data (DAT) mesi	36	42		0				
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	0,00	0,00	100,00	100,00	0,00	0,00	51,00	51,00
Sup. Lavorazione/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	100,00	90,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	3,00
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Scop. (PAS)	0,00	0,00	31,00	7,75	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi (BAL)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Non Coll. (AES)	3,00	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Superficie commerciale</b>		<b>90,90</b>		<b>107,75</b>		<b>0,00</b>		<b>54,00</b>
RESEDI ESCLUSIVE	REALE	REALE	REALE	REALE				
Sup. Resedi Esclusive (RES)								
DATI CONDOMINIALI	REALE	REALE	REALE	REALE				
Sup. Est. Condom. (SEC) (mq)								
Quota Millesimale (QMI) (%)								
Quota Mill. Media (QMM) (%)	0,00							
CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE				
Vani (VAN) (n)								
Servizi (SER) (n)	1	2		1				
Impianto Condominiale (IPC)								
Livello piano (LIV) (n)								
Manutenzione (MAN) (1-3)	2	2		3				
Sit. Tecnico-Amm. (TEC) (1-6)	5	5		5				
Impianti (IMP) (1-3)	2	2		2				
CLASSIFICAZIONE FABBRICATO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO
Classe Energetica (CLE) (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0
Classe Sismica (CSI) (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE				
LUMINOSITA' (LUM) (0 - 1)	1	0		1				

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO	
<b>TEOREMA</b>	<b>CASISTICA SPECIFICA</b>
<b>PRIMO</b>	Superficie principale e secondaria
<b>SECONDO</b>	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota millesimale)
<b>TERZO</b>	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il rapporto complementare del terreno)
<b>QUARTO</b>	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
<b>QUINTO</b>	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia condominiale)
<b>SESTO</b>	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL :

**PRIMO TEOREMA DEI PREZZI**

Superficie Principale	$P(1) =$	$\frac{\text{PREZZO COMPARABILE}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}} \times \text{Rapp. Posizione}$
Superficie Secondaria	$P(i) =$	$P(1) \times \text{Rapporto Mercantile}$
Superficie Esterna	$P(e) =$	//////////
Superficie Condominiale	$P(c) =$	//////////

### TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO

Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?		1			
Teorema/Immobilii	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 1.280,74
<b>PRIMO TEOREMA DEI PREZZI</b>	€ 1.430,14	€ 1.280,74	€ 0,00		
rapporto di posizione calcolato			----	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE	<b>1,00</b>
PPM/Immobilii	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq:	€ 0,00
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				<b>€ 1.280,74</b>	COME PREZZO MEDIO MINIMO

### TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice Mercantile / formula	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DAT) €/mesi		$P * s/12$	€ 35,75	€ 37,95	€ 0,00
p(SUP) €/mq	€ 1.280,74	1,00	€ 1.280,74	€ 1.280,74	€ 0,00
p(LAV) €/mq	€ 0,00	0,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RID) €/mq	€ 1.280,74	0,90	€ 1.152,67	€ 1.152,67	€ 0,00
p(POR) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TER) €/mq	€ 1.280,74	0,30	€ 384,22	€ 384,22	€ 0,00
p(LSE) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BOX) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAC) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAS) €/mq	€ 1.280,74	0,25	€ 320,19	€ 320,19	€ 0,00
p(BAL) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CAN) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AES) €/mq	€ 1.280,74	0,30	€ 384,22	€ 384,22	€ 0,00
p(ACC) €/mq	€ 0,00	0,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RES) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SEC) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT) €/mq	€ 0,00	0,10	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VAN) €/n	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/n	€ 10.000,00	$Cx(1 - t/n)$	€ 4.285,71	€ 4.285,71	€ 0,00
p(IPC) €/n	€ 0,00	$Cx(1 - t/n) \times (QMM)$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LIV) €/n	Se SOGGETTO >= COMPARABILE	$P * L$	€ 1.300,00	€ 1.380,00	€ 0,00
	Se SOGGETTO < COMPARABILE	$P * L / (1+L)$	€ 1.287,13	€ 1.366,34	€ 0,00
p(MAN) €/n		(1-2)	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
p(TEC) €/n		(1-6)	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 0,00
p(IMP) €/n		(1-2)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
p(CLE) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CSI) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00



### TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 130.000,00	€ 138.000,00	€ 0,00
Data	-€ 1.287,00	-€ 1.593,90	€ 0,00
Superficie Principale	€ 65.317,87	-€ 62.756,38	€ 0,00
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze Ridotte	-€ 115.266,82	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	€ 3.842,23	€ 3.842,23	€ 0,00
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Scoperto	€ 0,00	-€ 9.925,75	€ 0,00
Superficie Balconi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	-€ 1.152,67	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 0,00	-€ 4.285,71	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
Sit. Tecnico-Amministrativa	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Impiantistica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>SOMMATORIA</b>	<b>€ 91.453,60</b>	<b>€ 73.280,48</b>	<b>€ 0,00</b>

**PREZZI DEI COMPARABILI "CORRETTI"**

### RICONCILIAZIONE

$D\% =$	$\frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}}$	X 100
---------	--	-------

Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	24,80%	>	5% (DIVERGENZA MAX)	VERIFICA NON SUPERATA
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)	SI	SI	SI	
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)	NON SUPERA	NON SUPERA	COMPARABILE	
<b>MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI</b>	<b>€ 82.367,04</b>			



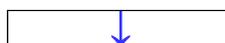
# SISTEMA GENERALE DI STIMA

Si intende procedere con il Sistema di Stima? (SI/NO) **SI**

## SISTEMA DI STIMA PER AGGIUSTAMENTO CARATTERISTICHE QUALITATIVE

	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	SOGGETTO
Prezzo	€ 91.453,60	€ 73.280,48	////
LUMINOSITA' (LUM)	1	0	1

MATRICE PREZZI	MATRICE TRASPOSTA DELLE DIFFERENZE		
	COSTANTE	LUMINOSITA' (LUM)	
€ 91.453,60	1	0	✓
€ 73.280,48	1	-1	



MATRICE INVERSA	
1,0000	0,0000
1,0000	-1,0000

=

VALORI CORRETTI	
€ 91.453,60	VALORE IMMOBILE IN OGGETTO
€ 18.173,12	INCIDENZA SUL VALORE DELLA CARATERISTICA: LUMINOSITA' (LUM)

VALORE CORRETTO COMPARABILE "A"	€ 91.453,60	✓
VALORE CORRETTO COMPARABILE "B"	€ 91.453,60	

PIU' PROBABILE VALORE SOGGETTO **€ 91.453,60**

IL VALORE OTTENUTO PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE **€ 91.000,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444	54,00 mq	0,00 €/mq	€ 91.000,00	100,00%	€ 91.000,00
				Valore di stima:	€ 91.000,00

Valore di stima: € 91.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia dai vizi occulti e condizione edilizia-urbanistica-amministrativa	20,00	%

Valore finale di stima: € 72.800,00



## LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444  
Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 50,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Porzione di fabbricato residenziale posto al piano primo di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera. Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli. L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 108, Sub. 4, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 108
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### CRITERI ESTIMATIVI

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono i) il metodo del confronto di mercato, ii) metodo finanziario e iii) metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile.

Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontata.

Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

Tenuto conto della situazione del mercato e della specifica e dettagliata indagine svolta per ciascuna tipologia di immobile si è ritenuto idoneo adottare, tra i vari criteri estimativi, il metodo del confronto di mercato noto come Market Comparison Approach – M.C.A.:

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).



### **Analisi del mercato**

Il mercato della zona è contraddistinto da una lieve ripresa delle contrattazioni che, pur fornendo un risultato negativo su base annua, hanno mostrato segni di ripresa dei prezzi nell'ultimo periodo.

La situazione si può riassumere col presente quadro sinottico:



### **RICERCA COMPARABILI**

E' stata svolta una approfondita ricerca di beni comparabili mediante accessi ai dati dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere il dato immobiliare certo, basato su compravendite realmente perfezionate nelle zone limitrofe a quella del soggetto di stima.

La ricerca ha fornito numerosi riscontri, in gran parte non ritenuti validamente selezionabili per la fattispecie. L'analisi del segmento di mercato ha quindi consentito di selezionare i seguenti due comparabili:

#### **1. Comparabile A**

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Domenico Costantino di Lucca del 11/06/2021 rep. n. 112461 e racc. n. 30306, trascritto a Lucca in data 28/06/2021 ai nn. reg. part. 8592 e reg. gen. 11781.

#### **2. Comparabile B**

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Luca Loria di Lucca del 16/12/2020 rep. 2930 e racc. 1947, trascritto a Lucca in data 29/12/2020 ai nn. reg. part. 13162 e reg. gen. 18651.



### Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Seguono le tabelle di calcolo del MCA.

<b>SCHEDA</b>			
<b>PERSONALIZZATO</b>			
- Saggio annuo di variazione prezzi degli immobili	fonte	OMI	0,33%
	SVALUTAZIONE		
- Principali			1,00
- Vani di lavorazione			0,80
- Vani con ridotta altezza			0,90
- Portici			0,35
- Terrazzi			0,30
- Lastrici Solari Esclusivi			0,35
- Box Auto			0,35
- Posti Auto Coperto			0,30
- Posti Auto Scoperto			0,25
- Balconi			0,25
- Cantine			0,50
- Verande			0,60
- Pergolati			0,60
- Access. Ester. (ripostigli, soffitte non collegate, ecc.)			0,30
- Accessori			0,40
- Altro			0,10
<b>ANALISI CARATTERISTICHE QUANTITATIVE</b>			
caratteristica		incidenza unitaria	
VANI (VAN) Costo unitario (n)		€ 0,00	
SERVIZI IGIENICI (SER)	- Costo di ricostruzione	€ 10.000,00	
	- vetusta	20	
	- durata	35	
IMPIANTO CONDOMINIALE (IPC)	- Costo di ricostruzione	€ 0,00	
	- vetusta	0	
	- durata	0	
LIVELLO DI PIANO (LIV) valori (n) (con ascensore segno "+" senza segno "-")		1,00%	
MANUTENZIONE (MAN) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	Variazione Minimo (1)– Medio (2)	€ 20.000,00	
	Variazione Medio (2)– Massimo (3)	€ 10.000,00	
SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA (TEC) Conformità urb/edil, catasto, scarichi, ecc. (1-6)		€ 8.000,00	
IMPIANTI (IMP) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	Variazione Minimo (1) – Medio (2)	€ 10.000,00	
	Variazione Medio (2)–Massimo (3)	€ 10.000,00	



### TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"		COMPARABILE "B"		COMPARABILE "C"		SOGGETTO	
Estremi contratto	Atto di Vendita ai rogiti Notaio Domenico Costantino di Lucca del 11/06/2021 rep. n. 112461 e racc. n. 30306, trascritto a Lucca in data 28/06/2021 ai nn. reg. part. 8592 e reg. gen. 11781		Atto di Vendita ai rogiti Notaio Luca Loria di Lucca del 16/12/2020 rep. 2930 e racc. 1947, trascritto a Lucca in data 29/12/2020 ai nn. reg. part. 13162 e reg. gen. 18651.				Lotto 4 Mapp 108 Sub 4 Appartamento	
Prezzo (PRZ)	€ 130.000,00		€ 138.000,00				?	
Data (DAT) mesi	36		42				0	
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	0,00	0,00	100,00	100,00		0,00	50,00	50,00
Sup. Lavorazione/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	100,00	90,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Scop. (PAS)	0,00	0,00	31,00	7,75		0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi (BAL)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Non Coll. (AES)	3,00	0,90	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
<b>Superficie commerciale</b>		<b>90,90</b>		<b>107,75</b>		<b>0,00</b>		<b>50,00</b>
RESEDI ESCLUSIVE	REALE		REALE		REALE		REALE	
Sup. Resedi Esclusive (RES)								
DATI CONDOMINIALI	REALE		REALE		REALE		REALE	
Sup. Est. Condom. (SEC) (mq)								
Quota Millesimale (QMI) (%)								
Quota Mill. Media (QMM) (%)	0,00							
CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE		INDICATORE		INDICATORE		INDICATORE	
Vani (VAN) (n)								
Servizi (SER) (n)	1		2				1	
Impianto Condominiale (IPC)								
Livello piano (LIV) (n)								
Manutenzione (MAN) (1-3)	2		2				3	
Sit. Tecnico-Amm. (TEC) (1-6)	5		5				5	
Impianti (IMP) (1-3)	2		2				2	
CLASSIFICAZIONE FABBRICATO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO
Classe Energetica (CLE) (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0
Classe Sismica (CSI) (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE		INDICATORE		INDICATORE		INDICATORE	
LUMINOSITA' (LUM) (0 - 1)	1		0				1	

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO	
<b>TEOREMA</b>	<b>CASISTICA SPECIFICA</b>
<b>PRIMO</b>	Superficie principale e secondaria
<b>SECONDO</b>	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota millesimale)
<b>TERZO</b>	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il rapporto complementare del terreno)
<b>QUARTO</b>	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
<b>QUINTO</b>	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia condominiale)
<b>SESTO</b>	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL :

**PRIMO TEOREMA DEI PREZZI**

Superficie Principale	$P(1) =$	$\frac{\text{PREZZO COMPARABILE}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}} \times \text{Rapp. Posizione}$
Superficie Secondaria	$P(i) =$	$P(1) \times \text{Rapporto Mercantile}$
Superficie Esterna	$P(e) =$	//////////
Superficie Condominiale	$P(c) =$	//////////

### TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO

Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?		1			
Teorema/Immobilii	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 1.280,74
<b>PRIMO TEOREMA DEI PREZZI</b>	€ 1.430,14	€ 1.280,74	€ 0,00		
rapporto di posizione calcolato			----	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE	<b>1,00</b>
PPM/Immobilii	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq:	€ 0,00
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				<b>€ 1.280,74</b>	COME PREZZO MEDIO MINIMO

### TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice Mercantile / formula	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DAT) €/mesi		$P * s/12$	€ 35,75	€ 37,95	€ 0,00
p(SUP) €/mq	€ 1.280,74	1,00	€ 1.280,74	€ 1.280,74	€ 0,00
p(LAV) €/mq	€ 0,00	0,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RID) €/mq	€ 1.280,74	0,90	€ 1.152,67	€ 1.152,67	€ 0,00
p(POR) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TER) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LSE) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BOX) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAC) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAS) €/mq	€ 1.280,74	0,25	€ 320,19	€ 320,19	€ 0,00
p(BAL) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CAN) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AES) €/mq	€ 1.280,74	0,30	€ 384,22	€ 384,22	€ 0,00
p(ACC) €/mq	€ 0,00	0,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RES) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SEC) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT) €/mq	€ 0,00	0,10	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VAN) €/n	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/n	€ 10.000,00	$C \times (1 - t/n)$	€ 4.285,71	€ 4.285,71	€ 0,00
p(IPC) €/n	€ 0,00	$C \times (1 - t/n) \times (QMM)$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LIV) €/n	Se SOGGETTO >= COMPARABILE	$P * L$	€ 1.300,00	€ 1.380,00	€ 0,00
	Se SOGGETTO < COMPARABILE	$P * L / (1+L)$	€ 1.287,13	€ 1.366,34	€ 0,00
p(MAN) €/n		(1-2)	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
p(TEC) €/n		(1-6)	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 0,00
p(IMP) €/n		(1-2)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
p(CLE) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CSI) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

<b>TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI</b>			
<b>CARATTERISTICHE</b>	<b>COMPARABILE "A"</b>	<b>COMPARABILE "B"</b>	<b>COMPARABILE "C"</b>
Prezzo	€ 130.000,00	€ 138.000,00	€ 0,00
Data	-€ 1.287,00	-€ 1.593,90	€ 0,00
Superficie Principale	€ 64.037,12	-€ 64.037,12	€ 0,00
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze Ridotte	-€ 115.266,82	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Scoperto	€ 0,00	-€ 9.925,75	€ 0,00
Superficie Balconi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	-€ 1.152,67	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 0,00	-€ 4.285,71	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
Sit. Tecnico-Administrativa	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Impiantistica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>SOMMATORIA</b>	<b>€ 86.330,63</b>	<b>€ 68.157,51</b>	<b>€ 0,00</b>

**PREZZI DEI COMPARABILI "CORRETTI"**

### RICONCILIAZIONE

$$D\% = \frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}} \times 100$$

Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	26,66%	>	5% (DIVERGENZA MAX)	<b>VERIFICA NON SUPERATA</b>
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	
	SI	SI	SI	
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	
	NON SUPERA	NON SUPERA	COMPARABILE	
<b>MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI</b>				<b>€ 77.244,07</b>



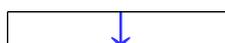
# SISTEMA GENERALE DI STIMA

Si intende procedere con il Sistema di Stima? (SI/NO) **SI**

## SISTEMA DI STIMA PER AGGIUSTAMENTO CARATTERISTICHE QUALITATIVE

	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	SOGGETTO
Prezzo	€ 86.330,63	€ 68.157,51	////
LUMINOSITA' (LUM)	1	0	1

MATRICE PREZZI	MATRICE TRASPOSTA DELLE DIFFERENZE		
	COSTANTE	LUMINOSITA' (LUM)	
€ 86.330,63	1	0	✓
€ 68.157,51	1	-1	



MATRICE INVERSA	
1,0000	0,0000
1,0000	-1,0000

=

VALORI CORRETTI	
€ 86.330,63	VALORE IMMOBILE IN OGGETTO
€ 18.173,12	INCIDENZA SUL VALORE DELLA CARATERISTICA: LUMINOSITA' (LUM)

VALORE CORRETTO COMPARABILE "A"	€ 86.330,63	✓
VALORE CORRETTO COMPARABILE "B"	€ 86.330,63	

PIU' PROBABILE VALORE SOGGETTO **€ 86.330,63**

IL VALORE OTTENUTO PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE **€ 86.000,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444	50,00 mq	0,00 €/mq	€ 86.000,00	100,00%	€ 86.000,00
				Valore di stima:	€ 86.000,00

Valore di stima: € 86.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia dai vizi occulti e condizione edilizia-urbanistica-amministrativa	20,00	%

Valore finale di stima: € 68.800,00



## LOTTO 5

---

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444  
Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 57,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Porzione di fabbricato residenziale posto al piano primo di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, altro disimpegno e una camera. Corredato da n. 2 terrazze con accesso dal soggiorno e dalla camera. Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli. L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 108, Sub. 5, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 108
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### CRITERI ESTIMATIVI

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono i) il metodo del confronto di mercato, ii) metodo finanziario e iii) metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile.

Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontata.

Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

Tenuto conto della situazione del mercato e della specifica e dettagliata indagine svolta per ciascuna tipologia di immobile si è ritenuto idoneo adottare, tra i vari criteri estimativi, il metodo del confronto di mercato noto come Market Comparison Approach – M.C.A.:

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il "Codice". A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).



### **Analisi del mercato**

Il mercato della zona è contraddistinto da una lieve ripresa delle contrattazioni che, pur fornendo un risultato negativo su base annua, hanno mostrato segni di ripresa dei prezzi nell'ultimo periodo.

La situazione si può riassumere col presente quadro sinottico:



### **RICERCA COMPARABILI**

E' stata svolta una approfondita ricerca di beni comparabili mediante accessi ai dati dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere il dato immobiliare certo, basato su compravendite realmente perfezionate nelle zone limitrofe a quella del soggetto di stima.

La ricerca ha fornito numerosi riscontri, in gran parte non ritenuti validamente selezionabili per la fattispecie. L'analisi del segmento di mercato ha quindi consentito di selezionare i seguenti due comparabili:

#### **1. Comparabile A**

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Domenico Costantino di Lucca del 11/06/2021 rep. n. 112461 e racc. n. 30306, trascritto a Lucca in data 28/06/2021 ai nn. reg. part. 8592 e reg. gen. 11781.

#### **2. Comparabile B**

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Luca Loria di Lucca del 16/12/2020 rep. 2930 e racc. 1947, trascritto a Lucca in data 29/12/2020 ai nn. reg. part. 13162 e reg. gen. 18651.



### Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Seguono le tabelle di calcolo del MCA.

<b>SCHEDA</b>			
<b>PERSONALIZZATO</b>			
- Saggio annuo di variazione prezzi degli immobili	fonte	OMI	0,33%
SVALUTAZIONE			
- Principali			1,00
- Vani di lavorazione			0,80
- Vani con ridotta altezza			0,90
- Portici			0,35
- Terrazzi			0,30
- Lastrici Solari Esclusivi			0,35
- Box Auto			0,35
- Posti Auto Coperto			0,30
- Posti Auto Scoperto			0,25
- Balconi			0,25
- Cantine			0,50
- Verande			0,60
- Pergolati			0,60
- Access. Ester. (ripostigli, soffitte non collegate, ecc.)			0,30
- Accessori			0,40
- Altro			0,10
<b>ANALISI CARATTERISTICHE QUANTITATIVE</b>			
caratteristica		incidenza unitaria	
VANI (VAN) Costo unitario (n)		€ 0,00	
SERVIZI IGIENICI (SER)	- Costo di ricostruzione	€ 10.000,00	
	- vetusta	20	
	- durata	35	
IMPIANTO CONDOMINIALE (IPC)	- Costo di ricostruzione	€ 0,00	
	- vetusta	0	
	- durata	0	
LIVELLO DI PIANO (LIV) valori (n) (con ascensore segno "+" senza segno "-")		1,00%	
MANUTENZIONE (MAN) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) - Massimo (3):	Variazione Minimo (1)– Medio (2)	€ 20.000,00	
	Variazione Medio (2)– Massimo (3)	€ 10.000,00	
SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA (TEC) Conformità urb/edil, catasto, scarichi, ecc. (1-6)		€ 8.000,00	
IMPIANTI (IMP) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) - Massimo (3):	Variazione Minimo (1) – Medio (2)	€ 10.000,00	
	Variazione Medio (2)–Massimo (3)	€ 10.000,00	



## TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"		COMPARABILE "B"		COMPARABILE "C"		SOGGETTO	
Estremi contratto	Atto di Vendita ai rogiti Notaio Domenico Costantino di Lucca del 11/06/2021 rep. n. 112461 e racc. n. 30306, trascritto a Lucca in data 28/06/2021 ai nn. reg. part. 8592 e reg. gen. 11781		Atto di Vendita ai rogiti Notaio Luca Loria di Lucca del 16/12/2020 rep. 2930 e racc. 1947, trascritto a Lucca in data 29/12/2020 ai nn. reg. part. 13162 e reg. gen. 18651.				Lotto 5 Mapp 108 Sub 5 Appartamento	
Prezzo (PRZ)	€ 130.000,00		€ 138.000,00				?	
Data (DAT) mesi	36		42				0	
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	0,00	0,00	100,00	100,00		0,00	53,00	53,00
Sup. Lavorazione/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	100,00	90,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	19,00	5,70
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Scop. (PAS)	0,00	0,00	31,00	7,75		0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi (BAL)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Non Coll. (AES)	3,00	0,90	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
<b>Superficie commerciale</b>		<b>90,90</b>		<b>107,75</b>		<b>0,00</b>		<b>58,70</b>
RESEDI ESCLUSIVE	REALE		REALE		REALE		REALE	
Sup. Resedi Esclusive (RES)								
DATI CONDOMINIALI	REALE		REALE		REALE		REALE	
Sup. Est. Condom. (SEC) (mq)								
Quota Millesimale (QMI) (%)								
Quota Mill. Media (QMM) (%)	0,00							
CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE		INDICATORE		INDICATORE		INDICATORE	
Vani (VAN) (n)								
Servizi (SER) (n)	1		2				1	
Impianto Condominiale (IPC)								
Livello piano (LIV) (n)								
Manutenzione (MAN) (1-3)	2		2				3	
Sit. Tecnico-Amm. (TEC) (1-6)	5		5				5	
Impianti (IMP) (1-3)	2		2				2	
CLASSIFICAZIONE FABBRICATO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO
Classe Energetica (CLE) (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0
Classe Sismica (CSI) (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE		INDICATORE		INDICATORE		INDICATORE	
LUMINOSITA' (LUM) (0 - 1)	1		0				1	

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO	
<b>TEOREMA</b>	<b>CASISTICA SPECIFICA</b>
<b>PRIMO</b>	Superficie principale e secondaria
<b>SECONDO</b>	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota millesimale)
<b>TERZO</b>	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il rapporto complementare del terreno)
<b>QUARTO</b>	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
<b>QUINTO</b>	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia condominiale)
<b>SESTO</b>	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL :

**PRIMO TEOREMA DEI PREZZI**

Superficie Principale	$P(1) =$	$\frac{\text{PREZZO COMPARABILE}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}} \times \text{Rapp. Posizione}$
Superficie Secondaria	$P(i) =$	$P(1) \times \text{Rapporto Mercantile}$
Superficie Esterna	$P(e) =$	//////////
Superficie Condominiale	$P(c) =$	//////////

### TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO

Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?		1			
Teorema/Immobilii	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 1.280,74
<b>PRIMO TEOREMA DEI PREZZI</b>	€ 1.430,14	€ 1.280,74	€ 0,00		
rapporto di posizione calcolato			----	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE	<b>1,00</b>
PPM/Immobilii	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq:	€ 0,00
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				<b>€ 1.280,74</b>	COME PREZZO MEDIO MINIMO

### TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice Mercantile / formula	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DAT) €/mesi		$P * s/12$	€ 35,75	€ 37,95	€ 0,00
p(SUP) €/mq	€ 1.280,74	1,00	€ 1.280,74	€ 1.280,74	€ 0,00
p(LAV) €/mq	€ 0,00	0,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RID) €/mq	€ 1.280,74	0,90	€ 1.152,67	€ 1.152,67	€ 0,00
p(POR) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TER) €/mq	€ 1.280,74	0,30	€ 384,22	€ 384,22	€ 0,00
p(LSE) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BOX) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAC) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAS) €/mq	€ 1.280,74	0,25	€ 320,19	€ 320,19	€ 0,00
p(BAL) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CAN) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AES) €/mq	€ 1.280,74	0,30	€ 384,22	€ 384,22	€ 0,00
p(ACC) €/mq	€ 0,00	0,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RES) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SEC) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT) €/mq	€ 0,00	0,10	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VAN) €/n	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/n	€ 10.000,00	$C \times (1 - t/n)$	€ 4.285,71	€ 4.285,71	€ 0,00
p(IPC) €/n	€ 0,00	$C \times (1 - t/n) \times (QMM)$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LIV) €/n	Se SOGGETTO >= COMPARABILE	$P * L$	€ 1.300,00	€ 1.380,00	€ 0,00
	Se SOGGETTO < COMPARABILE	$P * L / (1+L)$	€ 1.287,13	€ 1.366,34	€ 0,00
p(MAN) €/n		(1-2)	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
p(TEC) €/n		(1-6)	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 0,00
p(IMP) €/n		(1-2)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
p(CLE) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CSI) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI			
CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 130.000,00	€ 138.000,00	€ 0,00
Data	-€ 1.287,00	-€ 1.593,90	€ 0,00
Superficie Principale	€ 67.879,35	-€ 60.194,90	€ 0,00
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze Ridotte	-€ 115.266,82	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	€ 7.300,23	€ 7.300,23	€ 0,00
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Scoperto	€ 0,00	-€ 9.925,75	€ 0,00
Superficie Balconi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	-€ 1.152,67	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 0,00	-€ 4.285,71	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
Sit. Tecnico-Amministrativa	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Impiantistica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>SOMMATORIA</b>	<b>€ 97.473,09</b>	<b>€ 79.299,97</b>	<b>€ 0,00</b>
			<b>PREZZI DEI COMPARABILI "CORRETTI"</b>

RICONCILIAZIONE			
$D\% =$	$\frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}}$		$\times 100$
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	22,92%	>	5% (DIVERGENZA MAX)
			<b>VERIFICA NON SUPERATA</b>
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
	SI	SI	SI
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
	NON SUPERA	NON SUPERA	COMPARABILE
<b>MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI</b>	<b>€ 88.386,53</b>		



# SISTEMA GENERALE DI STIMA

Si intende procedere con il Sistema di Stima? (SI/NO) **SI**

## SISTEMA DI STIMA PER AGGIUSTAMENTO CARATTERISTICHE QUALITATIVE

	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	SOGGETTO
Prezzo	€ 97.473,09	€ 79.299,97	////
LUMINOSITA' (LUM)	1	0	1

MATRICE PREZZI	MATRICE TRASPOSTA DELLE DIFFERENZE		
	COSTANTE	LUMINOSITA' (LUM)	
€ 97.473,09	1	0	✓
€ 79.299,97	1	-1	

✓

↓

MATRICE INVERSA	
1,0000	0,0000
1,0000	-1,0000

=

**VALORI CORRETTI**

€ 97.473,09

**VALORE IMMOBILE IN OGGETTO**

€ 18.173,12

INCIDENZA SUL VALORE DELLA CARATERISTICA: **LUMINOSITA' (LUM)**

VALORE CORRETTO COMPARABILE "A"	€ 97.473,09	✓
VALORE CORRETTO COMPARABILE "B"	€ 97.473,09	

**PIU' PROBABILE VALORE SOGGETTO** **€ 97.473,09**

IL VALORE OTTENUTO PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE

**€ 97.000,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444	58,70 mq	0,00 €/mq	€ 97.000,00	100,00%	€ 97.000,00
				Valore di stima:	€ 97.000,00

**Valore di stima: € 97.000,00**

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia dai vizi occulti e condizione edilizia-urbanistica-amministrativa	20,00	%

**Valore finale di stima: € 77.600,00**



## LOTTO 6

---

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444  
Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 54,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Porzione di fabbricato residenziale posto al piano rialzato di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera. Corredato da n.1 terrazza con accesso dalla camera. Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli. L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 108, Sub. 6, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 108
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### CRITERI ESTIMATIVI

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono i) il metodo del confronto di mercato, ii) metodo finanziario e iii) metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile.

Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontata.

Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

Tenuto conto della situazione del mercato e della specifica e dettagliata indagine svolta per ciascuna tipologia di immobile si è ritenuto idoneo adottare, tra i vari criteri estimativi, il metodo del confronto di mercato noto come Market Comparison Approach – M.C.A.:

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il "Codice". A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).



### **Analisi del mercato**

Il mercato della zona è contraddistinto da una lieve ripresa delle contrattazioni che, pur fornendo un risultato negativo su base annua, hanno mostrato segni di ripresa dei prezzi nell'ultimo periodo.

La situazione si può riassumere col presente quadro sinottico:



### **RICERCA COMPARABILI**

E' stata svolta una approfondita ricerca di beni comparabili mediante accessi ai dati dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere il dato immobiliare certo, basato su compravendite realmente perfezionate nelle zone limitrofe a quella del soggetto di stima.

La ricerca ha fornito numerosi riscontri, in gran parte non ritenuti validamente selezionabili per la fattispecie. L'analisi del segmento di mercato ha quindi consentito di selezionare i seguenti due comparabili:

#### **1. Comparabile A**

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Domenico Costantino di Lucca del 11/06/2021 rep. n. 112461 e racc. n. 30306, trascritto a Lucca in data 28/06/2021 ai nn. reg. part. 8592 e reg. gen. 11781.

#### **2. Comparabile B**

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Luca Loria di Lucca del 16/12/2020 rep. 2930 e racc. 1947, trascritto a Lucca in data 29/12/2020 ai nn. reg. part. 13162 e reg. gen. 18651.



### Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Seguono le tabelle di calcolo del MCA.

<b>SCHEDA</b>			
<b>PERSONALIZZATO</b>			
- Saggio annuo di variazione prezzi degli immobili	fonte	OMI	0,33%
SVALUTAZIONE			
- Principali			1,00
- Vani di lavorazione			0,80
- Vani con ridotta altezza			0,90
- Portici			0,35
- Terrazzi			0,30
- Lastrici Solari Esclusivi			0,35
- Box Auto			0,35
- Posti Auto Coperto			0,30
- Posti Auto Scoperto			0,25
- Balconi			0,25
- Cantine			0,50
- Verande			0,60
- Pergolati			0,60
- Access. Ester. (ripostigli, soffitte non collegate, ecc.)			0,30
- Accessori			0,40
- Altro			0,10
<b>ANALISI CARATTERISTICHE QUANTITATIVE</b>			
<b>caratteristica</b>		<b>incidenza unitaria</b>	
VANI (VAN) Costo unitario (n)		€ 0,00	
SERVIZI IGIENICI (SER)	- Costo di ricostruzione	€ 10.000,00	
	- vetusta	20	
	- durata	35	
IMPIANTO CONDOMINIALE (IPC)	- Costo di ricostruzione	€ 0,00	
	- vetusta	0	
	- durata	0	
LIVELLO DI PIANO (LIV) valori (n) (con ascensore segno "+" senza segno "-")		1,00%	
MANUTENZIONE (MAN) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	Variazione Minimo (1)– Medio (2)	€ 20.000,00	
	Variazione Medio (2)– Massimo (3)	€ 10.000,00	
SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA (TEC) Conformità urb/edil, catasto, scarichi, ecc. (1-6)		€ 8.000,00	
IMPIANTI (IMP) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	Variazione Minimo (1) – Medio (2)	€ 10.000,00	
	Variazione Medio (2)–Massimo (3)	€ 10.000,00	



## TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SOGGETTO				
Estremi contratto	Atto di Vendita ai rogiti Notaio Domenico Costantino di Lucca del 11/06/2021 rep. n. 112461 e racc. n. 30306, trascritto a Lucca in data 28/06/2021 ai nn. reg. part. 8592 e reg. gen. 11781	Atto di Vendita ai rogiti Notaio Luca Loria di Lucca del 16/12/2020 rep. 2930 e racc. 1947, trascritto a Lucca in data 29/12/2020 ai nn. reg. part. 13162 e reg. gen. 18651		<b>Lotto 6 Mapp 108 Sub 6 Appartamento</b>				
Prezzo (PRZ)	€ 130.000,00	€ 138.000,00		?				
Data (DAT) mesi	36	42		0				
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	0,00	0,00	100,00	100,00	0,00	0,00	51,00	51,00
Sup. Lavorazione/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	100,00	90,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	3,00
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Scop. (PAS)	0,00	0,00	31,00	7,75	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi (BAL)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Non Coll. (AES)	3,00	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Superficie commerciale</b>		<b>90,90</b>		<b>107,75</b>		<b>0,00</b>		<b>54,00</b>
RESEDI ESCLUSIVE	REALE	REALE	REALE	REALE				
Sup. Resedi Esclusive (RES)								
DATI CONDOMINIALI	REALE	REALE	REALE	REALE				
Sup. Est. Condom. (SEC) (mq)								
Quota Millesimale (QMI) (%)								
Quota Mill. Media (QMM) (%)	0,00							
CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE				
Vani (VAN) (n)								
Servizi (SER) (n)	1	2		1				
Impianto Condominiale (IPC)								
Livello piano (LIV) (n)								
Manutenzione (MAN) (1-3)	2	2		3				
Sit. Tecnico-Amm. (TEC) (1-6)	5	5		5				
Impianti (IMP) (1-3)	2	2		2				
CLASSIFICAZIONE FABBRICATO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO
Classe Energetica (CLE) (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0
Classe Sismica (CSI) (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE				
LUMINOSITA' (LUM) (0 - 1)	1	0		1				



SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO	
<b>TEOREMA</b>	<b>CASISTICA SPECIFICA</b>
<b>PRIMO</b>	Superficie principale e secondaria
<b>SECONDO</b>	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota millesimale)
<b>TERZO</b>	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il rapporto complementare del terreno)
<b>QUARTO</b>	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
<b>QUINTO</b>	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia condominiale)
<b>SESTO</b>	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL :

**PRIMO TEOREMA DEI PREZZI**

Superficie Principale	$P(1) =$	$\frac{\text{PREZZO COMPARABILE}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}} \times \text{Rapp. Posizione}$
Superficie Secondaria	$P(i) =$	$P(1) \times \text{Rapporto Mercantile}$
Superficie Esterna	$P(e) =$	//////////
Superficie Condominiale	$P(c) =$	//////////

### TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO

Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?		1			
Teorema/Immobilii	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 1.280,74
<b>PRIMO TEOREMA DEI PREZZI</b>	€ 1.430,14	€ 1.280,74	€ 0,00		
rapporto di posizione calcolato				----	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE
					<b>1,00</b>
PPM/Immobilii	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq:	€ 0,00
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				<b>€ 1.280,74</b>	COME PREZZO MEDIO MINIMO

### TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice Mercantile / formula	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DAT) €/mesi		$P * s/12$	€ 35,75	€ 37,95	€ 0,00
p(SUP) €/mq	€ 1.280,74	1,00	€ 1.280,74	€ 1.280,74	€ 0,00
p(LAV) €/mq	€ 0,00	0,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RID) €/mq	€ 1.280,74	0,90	€ 1.152,67	€ 1.152,67	€ 0,00
p(POR) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TER) €/mq	€ 1.280,74	0,30	€ 384,22	€ 384,22	€ 0,00
p(LSE) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BOX) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAC) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAS) €/mq	€ 1.280,74	0,25	€ 320,19	€ 320,19	€ 0,00
p(BAL) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CAN) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AES) €/mq	€ 1.280,74	0,30	€ 384,22	€ 384,22	€ 0,00
p(ACC) €/mq	€ 0,00	0,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RES) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SEC) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT) €/mq	€ 0,00	0,10	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VAN) €/n	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/n	€ 10.000,00	$C \times (1 - t/n)$	€ 4.285,71	€ 4.285,71	€ 0,00
p(IPC) €/n	€ 0,00	$C \times (1 - t/n) \times (QMM)$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LIV) €/n	Se SOGGETTO >= COMPARABILE	$P * L$	€ 1.300,00	€ 1.380,00	€ 0,00
	Se SOGGETTO < COMPARABILE	$P * L / (1+L)$	€ 1.287,13	€ 1.366,34	€ 0,00
p(MAN) €/n		(1-2)	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
p(TEC) €/n		(1-6)	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 0,00
p(IMP) €/n		(1-2)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
p(CLE) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CSI) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

<b>TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI</b>			
<b>CARATTERISTICHE</b>	<b>COMPARABILE "A"</b>	<b>COMPARABILE "B"</b>	<b>COMPARABILE "C"</b>
Prezzo	€ 130.000,00	€ 138.000,00	€ 0,00
Data	-€ 1.287,00	-€ 1.593,90	€ 0,00
Superficie Principale	€ 65.317,87	-€ 62.756,38	€ 0,00
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze Ridotte	-€ 115.266,82	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	€ 3.842,23	€ 3.842,23	€ 0,00
Superficie Lastri Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Scoperto	€ 0,00	-€ 9.925,75	€ 0,00
Superficie Balconi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	-€ 1.152,67	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 0,00	-€ 4.285,71	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
Sit. Tecnico-Amministrativa	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Impiantistica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>SOMMATORIA</b>	<b>€ 91.453,60</b>	<b>€ 73.280,48</b>	<b>€ 0,00</b>
			<b>PREZZI DEI COMPARABILI "CORRETTI"</b>

<b>RICONCILIAZIONE</b>			
$D\% =$	$\frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}}$		X 100
<b>Divergenza Prezzi Comparabili Corretti</b>	<b>24,80%</b>	<b>&gt;</b>	<b>5% (DIVERGENZA MAX)</b>
			<b>VERIFICA NON SUPERATA</b>
<b>Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)</b>	<b>COMPARABILE "A"</b>	<b>COMPARABILE "B"</b>	<b>COMPARABILE "C"</b>
	<b>SI</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>
<b>Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)</b>	<b>COMPARABILE "A"</b>	<b>COMPARABILE "B"</b>	<b>COMPARABILE "C"</b>
	<b>NON SUPERA</b>	<b>NON SUPERA</b>	<b>COMPARABILE</b>
<b>MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI</b>			<b>€ 82.367,04</b>



# SISTEMA GENERALE DI STIMA

Si intende procedere con il Sistema di Stima? (SI/NO) **SI**

## SISTEMA DI STIMA PER AGGIUSTAMENTO CARATTERISTICHE QUALITATIVE

	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	SOGGETTO
Prezzo	€ 91.453,60	€ 73.280,48	////
LUMINOSITA' (LUM)	1	0	1

MATRICE PREZZI	MATRICE TRASPOSTA DELLE DIFFERENZE		
	COSTANTE	LUMINOSITA' (LUM)	
€ 91.453,60	1	0	✓
€ 73.280,48	1	-1	

✓

↓

MATRICE INVERSA	
1,0000	0,0000
1,0000	-1,0000

=

VALORI CORRETTI	VALORE IMMOBILE IN OGGETTO
€ 91.453,60	
€ 18.173,12	

INCIDENZA SUL VALORE DELLA CARATERISTICA: LUMINOSITA' (LUM)

VALORE CORRETTO COMPARABILE "A"	€ 91.453,60	✓
VALORE CORRETTO COMPARABILE "B"	€ 91.453,60	

PIU' PROBABILE VALORE SOGGETTO **€ 91.453,60**

IL VALORE OTTENUTO PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE **€ 91.000,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444	54,00 mq	0,00 €/mq	€ 91.000,00	100,00%	€ 91.000,00
				Valore di stima:	€ 91.000,00

Valore di stima: € 91.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia dai vizi occulti e condizione edilizia-urbanistica-amministrativa	20,00	%

Valore finale di stima: € 72.800,00



## LOTTO 7

---

- Villa in stile classico sita in Comune di Lucca, Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 343,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.  
Fabbricato di tipo residenziale elevato da terra a tetto su due piani oltre la soffitta. Corredato da resede esclusiva su cui insiste un manufatto accessorio ad un sol piano, poco discosto dal corpo fabbrica principale e composto da un unico vano.

Il fabbricato residenziale pur essendo formalmente un'unica unità immobiliare è internamente realizzata in modo da potere essere utilizzata come due appartamenti comunicanti.

E' composta al piano terreno, leggermente rialzato dal piano di campagna, da ingresso, disimpegno, vano scala, cucina, n. 3 stanze di cui una con ingresso dall'esterno, ulteriore disimpegno, bagno, veranda con accesso anche dall'esterno, vano di ingresso dal retro e w.c. sottoscala.

Al primo piano è composta, oltre al vano scala di collegamento al piano terreno, da ulteriore ingresso attraverso scala esterna direttamente dalla resede, disimpegno, cucina, n. 3 stanze, un bagno, n. 2 ripostigli di cui uno con balcone.

Al piano sottotetto, cui si accede da scala interna, si compone di vari vani ad uso soffitta.

Vi si accede dalla via pubblica attraverso la resede su cui si passa anche per raggiungere gli appartamenti di cui ai lotti precedenti.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 109, Subb. 2 e 3, al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 109
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### CRITERI ESTIMATIVI

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono i) il metodo del confronto di mercato, ii) metodo finanziario e iii) metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile.

Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontata.

Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

Tenuto conto della situazione del mercato e della specifica e dettagliata indagine svolta per ciascuna tipologia di immobile si è ritenuto idoneo adottare, tra i vari criteri estimativi, il metodo del confronto di mercato noto come Market Comparison Approach – M.C.A.:

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il "Codice". A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).



### **Analisi del mercato**

Il mercato della zona è contraddistinto da una lieve ripresa delle contrattazioni che, pur fornendo un risultato negativo su base annua, hanno mostrato segni di ripresa dei prezzi nell'ultimo periodo.

La situazione si può riassumere col presente quadro sinottico:



### **RICERCA COMPARABILI**

E' stata svolta una approfondita ricerca di beni comparabili mediante accessi ai dati dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere il dato immobiliare certo, basato su compravendite realmente perfezionate nelle zone limitrofe a quella del soggetto di stima.

La ricerca ha fornito numerosi riscontri, in gran parte non ritenuti validamente selezionabili per la fattispecie.

L'analisi del segmento di mercato ha quindi consentito di selezionare il seguente comparabile:

#### **1. Comparabile A**

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Costanza Ancillotti di Lucca del 11/06/2021 rep. n. 21754 e racc. n. 7885, trascritto a Lucca in data 23/06/2021 ai nn. reg. part. 8331 e reg. gen. 11423

### **Calcolo del valore di mercato**

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata



promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Seguono le tabelle di calcolo del MCA.

<b>SCHEDA</b>			
<b>PERSONALIZZATO</b>			
- Saggio annuo di variazione prezzi degli immobili	fonte	OMI	<b>0,49%</b>
		<b>SVALUTAZIONE</b>	
- Principali			<b>1,00</b>
- Vani di lavorazione			<b>0,80</b>
- Vani con ridotta altezza			<b>0,90</b>
- Portici			<b>0,35</b>
- Terrazzi			<b>0,30</b>
- Lastrici Solari Esclusivi			<b>0,35</b>
- Box Auto			<b>0,35</b>
- Posti Auto Coperto			<b>0,30</b>
- Posti Auto Scoperto			<b>0,25</b>
- Balconi			<b>0,25</b>
- Cantine			<b>0,50</b>
- Verande			<b>0,80</b>
- Pergolati			<b>0,60</b>
- Access. Ester. (ripostigli, soffitte non collegate, ecc.)			<b>0,30</b>
- Accessori			<b>0,40</b>
- Altro			<b>0,10</b>
<b>ANALISI CARATTERISTICHE QUANTITATIVE</b>			
caratteristica		incidenza unitaria	
VANI (VAN) Costo unitario (n)		<b>€ 0,00</b>	
SERVIZI IGIENICI (SER)	- Costo di ricostruzione	<b>€ 15.000,00</b>	
	- vetusta	<b>20</b>	
	- durata	<b>35</b>	
IMPIANTO CONDOMINIALE (IPC)	- Costo di ricostruzione	<b>€ 0,00</b>	
	- vetusta	<b>0</b>	
	- durata	<b>0</b>	
LIVELLO DI PIANO (LIV) valori (n) (con ascensore segno "+" senza segno "-")		<b>1,00%</b>	
MANUTENZIONE (MAN) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	Variazione Minimo (1)– Medio (2)	<b>€ 50.000,00</b>	
	Variazione Medio (2)– Massimo (3)	<b>€ 30.000,00</b>	
SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA (TEC) Conformità urb/edil, catasto, scarichi, ecc. (1-6)		<b>€ 8.000,00</b>	
IMPIANTI (IMP) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	Variazione Minimo (1) – Medio (2)	<b>€ 30.000,00</b>	
	Variazione Medio (2)–Massimo (3)	<b>€ 30.000,00</b>	



**TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI**

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"		COMPARABILE "B"		COMPARABILE "C"		SOGGETTO	
Estremi contratto	Atto di Vendita ai rogiti Notaio Costanza Ancillotti di Lucca del 11/06/2021 rep. n. 21754 e racc. n. 7885, trascritto a Lucca in data 23/06/2021 ai nn. reg. part. 8331 e reg. gen. 11423						Lotto 7 Mapp 109 Sub 3 Villetta	
Prezzo (PRZ)	€ 162.000,00						?	
Data (DAT) mesi	36						0	
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	189,00	189,00		0,00		0,00	265,00	265,00
Sup. Lavorazione/servizi (LAV)	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	0,00	0,00		0,00		0,00	15,00	4,50
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Scop. (PAS)	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi (BAL)	0,00	0,00		0,00		0,00	3,00	0,75
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00		0,00		0,00	19,00	15,20
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Non Coll. (AES)	15,00	4,50		0,00		0,00	25,00	7,50
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00		0,00		0,00	125,00	50,00
Altro (ALT)	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
<b>Superficie commerciale</b>		<b>193,50</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>342,95</b>
RESEDI ESCLUSIVE	REALE		REALE		REALE		REALE	
Sup. Resedi Esclusive (RES)	296,00						890,00	
DATI CONDOMINIALI	REALE		REALE		REALE		REALE	
Sup. Est. Condom. (SEC) (mq)								
Quota Millesimale (QMI) (%)								
Quota Mill. Media (QMM) (%)	0,00							
CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE		INDICATORE		INDICATORE		INDICATORE	
Vani (VAN) (n)								
Servizi (SER) (n)	1						3	
Impianto Condominiale (IPC)								
Livello piano (LIV) (n)								
Manutenzione (MAN) (1-3)	1						2	
Sit. Tecnico-Amm. (TEC) (1-6)	5						5	
Impianti (IMP) (1-3)	1						2	
CLASSIFICAZIONE FABBRICATO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO
Classe Energetica (CLE) (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0
Classe Sismica (CSI) (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE		INDICATORE		INDICATORE		INDICATORE	
LUMINOSITA' (LUM) (0 - 1)	1						1	



SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO	
TEOREMA	CASISTICA SPECIFICA
PRIMO	Superficie principale e secondaria
SECONDO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota millesimale)
TERZO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia condominiale)
SESTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL :

**TERZO TEOREMA DEI PREZZI**

Superficie Principale	$P(1) = \frac{\text{PREZZO COMP. } x(1 - \text{RAPP. COMPL. TERRENI})}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}} \times \text{Rapp. Posizione}$
Superficie Secondaria	$P(i) = P(1) \times \text{Rapporto Mercantile}$
Superficie Esterna	$P(e) = \frac{\text{PREZZO COMPARABILE } x \text{ RAPPORTO COMPLEMENTARE}}{\text{SUPERFICIE ESTERNA}} \times \text{Rapp. Posizione}$
Superficie Condominiale	$P(c) = \dots$

### TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO

Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?		1			
Teorema/Immobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 669,77
TERZO TEOREMA DEI PREZZI	€ 669,77	€ 0,00	€ 0,00		
rapporto di posizione calcolato				----	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE
PPM/Immobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq:	€ 0,00
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		<b>1,00</b>
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO		<b>€ 669,77</b>		COME PREZZO MEDIO MINIMO	

### TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice Mercantile / formula	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DAT) €/mesi		$P \cdot s/12$	€ 66,15	€ 0,00	€ 0,00
p(SUP) €/mq	€ 669,77	1,00	€ 669,77	€ 0,00	€ 0,00
p(LAV) €/mq	€ 0,00	0,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RID) €/mq	€ 0,00	0,90	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(POR) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TER) €/mq	€ 669,77	0,30	€ 200,93	€ 0,00	€ 0,00
p(LSE) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BOX) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAC) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAS) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BAL) €/mq	€ 669,77	0,25	€ 167,44	€ 0,00	€ 0,00
p(CAN) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VER) €/mq	€ 669,77	0,80	€ 535,81	€ 0,00	€ 0,00
p(PER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AES) €/mq	€ 669,77	0,30	€ 200,93	€ 0,00	€ 0,00
p(ACC) €/mq	€ 669,77	0,40	€ 267,91	€ 0,00	€ 0,00
p(RES) €/mq	€ 109,46	1,00	€ 109,46	€ 0,00	€ 0,00
p(SEC) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT) €/mq	€ 0,00	0,10	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VAN) €/n	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/n	€ 15.000,00	$C \times (1 - t/n)$	€ 6.428,57	€ 0,00	€ 0,00
p(IPC) €/n	€ 0,00	$C \times (1 - t/n) \times (QMM)$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LIV) €/n	Se SOGGETTO $\geq$ COMPARABILE	$P \cdot L$	€ 1.620,00	€ 0,00	€ 0,00
	Se SOGGETTO $<$ COMPARABILE	$P \cdot L / (1+L)$	€ 1.603,96	€ 0,00	€ 0,00
p(MAN) €/n		(1-2)	€ 50.000,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 30.000,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TEC) €/n		(1-6)	€ 8.000,00	€ 0,00	€ 0,00
p(IMP) €/n		(1-2)	€ 30.000,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 30.000,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CLE) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CSI) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI				
CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	
Prezzo	€ 162.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Data	-€ 2.381,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Principale	€ 50.902,33	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze Ridotte	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	€ 3.013,95	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Lastri Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Balconi	€ 502,33	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 10.180,47	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	€ 2.009,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 33.488,37	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 65.018,92	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 12.857,14	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione	€ 50.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sit. Tecnico-Amministrativa	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Impiantistica	€ 30.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>SOMMATORIA</b>	<b>€ 417.591,41</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>

PREZZI DEI COMPARABILI "CORRETTI"

RICONCILIAZIONE			
$D\% =$	$\frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}}$		X 100
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	0,00%	< 5% (DIVERGENZA MAX)	VERIFICA SUPERATA
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
	SI	SI	SI
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI	€ 417.591,41		
IL VALORE OTTENUTO COME MEDIA DEI PREZZI CORRETTI PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE	€ 420.000,00		

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Villetta Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444	342,95 mq	0,00 €/mq	€ 420.000,00	100,00%	€ 420.000,00
				Valore di stima:	€ 420.000,00

Valore di stima: € 420.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia dai vizi occulti e condizione edilizia-urbanistica-amministrativa, nonché per il gravame del passo sulla resede per raggiungere gli appartamenti dei lotti precedenti.	15,00	%

Valore finale di stima: € 340.000,00



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

### SVILUPPO DELLA 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 (subject) così come ha determinato il valore degli immobili simili presi a confronto (comparables)" traendo il dato immobiliare da contratti 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 comparables nel subject ed ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

### SPESE DI GESTIONE E VARIE:

1) Le spese di gestione, ove si tratti di beni non facenti parte di condominio, 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 poiché, nel caso delle ipoteche, direttamente correlate al valore dell'immobile liberato, ossia in base al prezzo di aggiudicazione.

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) 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) Anche per quanto attiene gli oneri dell'aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali.



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, si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Amministrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili.

#### 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, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.



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.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

-----

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lucca, li 06/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Evangelisti Danilo



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Visure catastali
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Documentazione fotografica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444  
Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 50,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Porzione di fabbricato residenziale posto al piano rialzato di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera. Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli. L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 108, Sub. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 108. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

**Prezzo base d'asta: € 68.800,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444  
Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 59,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Porzione di fabbricato residenziale posto al piano rialzato di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, altro disimpegno e una camera. Corredato da n. 2 terrazze con accesso dal soggiorno e dalla camera. Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli. L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 108, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 108. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

**Prezzo base d'asta: € 77.600,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444  
Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 54,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Porzione di fabbricato residenziale posto al piano rialzato di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera. Corredato da n.1 terrazza con accesso dalla camera. Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7. La resede comune, di limitata ampiezza,



non consente il parcheggio dei veicoli. L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 108, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 108. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

**Prezzo base d'asta: € 72.800,00**

## LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444  
Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 50,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Porzione di fabbricato residenziale posto al piano primo di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera. Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli. L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 108, Sub. 4, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 108. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

**Prezzo base d'asta: € 68.800,00**

## LOTTO 5

---

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444  
Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 59,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Porzione di fabbricato residenziale posto al piano primo di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, altro disimpegno e una camera. Corredato da n. 2 terrazze con accesso dal soggiorno e dalla camera. Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli. L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 108, Sub. 5, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 108. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

**Prezzo base d'asta: € 77.600,00**



## LOTTO 6

---

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444  
Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 54,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Porzione di fabbricato residenziale posto al piano rialzato di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera. Corredato da n.1 terrazza con accesso dalla camera. Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli. L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 108, Sub. 6, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 108. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

**Prezzo base d'asta: € 72.800,00**

## LOTTO 7

---

- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444  
Villa in stile classico sita in Comune di Lucca, Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 343,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.  
Fabbricato di tipo residenziale elevato da terra a tetto su due piani oltre la soffitta. Corredato da resede esclusiva su cui insiste un manufatto accessorio ad un sol piano, poco discosto dal corpo fabbrica principale e composto da un unico vano. L'abitazione pur essendo formalmente un'unica unità immobiliare è internamente realizzata in modo da potere essere utilizzata come due appartamenti comunicanti. E' composta al piano terreno, leggermente rialzato dal piano di campagna, da ingresso, disimpegno, vano scala, cucina, n. 3 stanze di cui una con ingresso dall'esterno, ulteriore disimpegno, bagno, veranda con accesso anche dall'esterno, vano di ingresso dal retro e w.c. sottoscala. Al primo piano è composta, oltre al vano scala di collegamento al piano terreno, da ulteriore ingresso attraverso scala esterna direttamente dalla resede, disimpegno, cucina, n. 3 stanze, un bagno, n. 2 ripostigli di cui uno con balcone. Al piano sottotetto, cui si accede da scala interna, si compone di vari vani ad uso soffitta. Vi si accede dalla via pubblica attraverso la resede su cui si passa anche per raggiungere gli appartamenti di cui ai lotti precedenti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 109, Subb. 2 e 3, al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 109. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

**Prezzo base d'asta: € 340.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.800,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 108, Sub. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 108	<b>Superficie</b>	50,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è buono, salvo il normale deperimento d'uso.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 50,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Porzione di fabbricato residenziale posto al piano rialzato di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera. Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli. L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.600,00**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 108, Sub. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 108	<b>Superficie</b>	58,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è buono, salvo il normale deperimento d'uso.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 59,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Porzione di fabbricato residenziale posto al piano rialzato di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, altro disimpegno e una camera. Corredato da n. 2 terrazze con accesso dal soggiorno e dalla camera. Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli. L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.800,00

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 108, Sub. 3, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 108	<b>Superficie</b>	54,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è buono, salvo il normale deperimento d'uso.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 54,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Porzione di fabbricato residenziale posto al piano rialzato di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera. Corredato da n.1 terrazza con accesso dalla camera. Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli. L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.800,00

Bene N° 4 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 108, Sub. 4, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 108	<b>Superficie</b>	50,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è buono, salvo il normale deperimento d'uso.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 50,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Porzione di fabbricato residenziale posto al piano primo di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera. Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli. L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7.		



<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.600,00

Bene N° 5 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 108, Sub. 5, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 108	<b>Superficie</b>	58,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è buono, salvo il normale deperimento d'uso.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 59,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Porzione di fabbricato residenziale posto al piano primo di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, altro disimpegno e una camera. Corredato da n. 2 terrazze con accesso dal soggiorno e dalla camera. Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli. L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.800,00

Bene N° 6 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 108, Sub. 6, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 108	<b>Superficie</b>	54,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è buono, salvo il normale deperimento d'uso.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento a LUCCA Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 54,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Porzione di fabbricato residenziale posto al piano rialzato di edificio di maggior mole e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera. Corredato da n.1 terrazza con accesso dalla camera. Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e segnatamente sui beni comuni non censibili identificati in Catasto nel Fg. 137 mapp. 108 sub. 7. La resede comune, di limitata ampiezza, non consente il parcheggio dei veicoli. L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto		



	n. 7.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 340.000,00

Bene N° 7 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 109, Sub. 3, Categoria A7 e Sub. 2, BCNC Identificato al catasto Terreni - Fg. 137, Part. 109	<b>Superficie</b>	343,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'abitazione mostra i segni della considerevole vetustà dell'immobile che, pur essendo mantenuto in condizioni normali risulta bisognoso di interventi di ammodernamento degli impianti e delle finiture. Nell'abitazione sono presenti segni di umidità ed infiltrazione in alcuni punti dei paramenti murari. Per il resto lo stato conservativo è buono, salvo il normale deperimento d'uso.)		
<b>Descrizione:</b>	Bene N° 7 - Villetta ubicata a Lucca (LU) - Via Pesciatina n. 1444 Villa in stile classico sita in Comune di Lucca, Via Pesciatina 1444, frazione Picciorana, della superficie commerciale (SEL) di circa 343,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Fabbricato di tipo residenziale elevato da terra a tetto su due piani oltre la soffitta. Corredato da resede esclusiva su cui insiste un manufatto accessorio ad un sol piano, poco discosto dal corpo fabbrica principale e composto da un unico vano. L'abitazione pur essendo formalmente un'unica unità immobiliare è internamente realizzata in modo da potere essere utilizzata come due appartamenti comunicanti. E' composta al piano terreno, leggermente rialzato dal piano di campagna, da ingresso, disimpegno, vano scala, cucina, n. 3 stanze di cui una con ingresso dall'esterno, ulteriore disimpegno, bagno, veranda con accesso anche dall'esterno, vano di ingresso dal retro e w.c. sottoscala. Al primo piano è composta, oltre al vano scala di collegamento al piano terreno, da ulteriore ingresso attraverso scala esterna direttamente dalla resede, disimpegno, cucina, n. 3 stanze, un bagno, n. 2 ripostigli di cui uno con balcone. Al piano sottotetto, cui si accede da scala interna, si compone di vari vani ad uso soffitta. Vi si accede dalla via pubblica attraverso la resede su cui si passa anche per raggiungere gli appartamenti di cui ai lotti precedenti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

