



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 126/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Oliva Antonia Libera

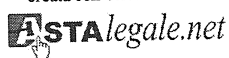
CUSTODE:

Avv. Marcello Cozzi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/01/2023

creata con Tribu Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geometra Tiziana Bulgarelli**

CF:BLGTZN77A55A657F

con studio in BARGA (LU) Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.6, Fornaci di Barga

telefono: 0583708126

email: tiziana.bulgarelli@yahoo.it

PEC: tiziana.bulgarelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 126/2021

## LOTTO 1

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

**A**

Fabbricato di civile abitazione sita in Borgo a Mozzano, frazione Cerreto, località Butia 4, della superficie commerciale di circa mq **98,18** di proprietà della quota di 1/1 di [REDACTED]

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 670 sub. 3, Catasto Fabbricati, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 217,17; indirizzo catastale: frazione Cerreto, località Butia, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto Meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: il bene confina con mappale 983, mappale 791, strada vicinale del Castello, salvo se altri.

**B**

Fabbricato adibito a magazzino sito in Borgo a Mozzano, frazione Cerreto, località Butia, della superficie commerciale di **38,00** mq di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1043, Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, categoria C/2, classe 7, consistenza 22 mq, rendita € 29,54, indirizzo catastale: località Butia n.4, piano: T-1, intestato a [REDACTED], derivante da Costituzione del 09/01/2004, pratica n. [REDACTED] COSTITUZIONE (n. [REDACTED])

Coerenze: Strada Vicinale del Castello, mappale 802, mappale 803, mappale 1072, salvo se altri.

**C**

Terreni posti in Borgo a Mozzano, frazione Cerreto, località Butia 4, della superficie commerciale di **2.230,00** mq di proprietà della quota di 1/1 [REDACTED]

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 798, Catasto Terreni, Comune di Borgo a Mozzano, qualità uliveto, classe 3, superficie mq 820, reddito agrario € 1,06, reddito dominicale € 2,33, intestato a [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal [REDACTED]  
Coerenze: Strada vicinale del Castello, mappale 470, mappale 468, mappale 665 salvo se altri.
- foglio 15 particella 470 Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, qualità semin arbor, classe 3, superficie mq 1355, reddito agrario € 2,10, reddito dominicale € 2,80, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico de [REDACTED]  
Coerenze: Strada Vicinale del Castello, mappale 798, 799, 667, salvo se altri.
- foglio 15 particella 803, Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano superficie mq 55, reddito agrario € 0,09, reddito dominicale € 0,11, derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal [REDACTED]  
Coerenze: Strada vicinale del Castello, mappale 1043, mappale 801, mappale 802, salvo se altri.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.366,19 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.645,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.516,40
Data della valutazione:	26/01/2023

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

Alla data del sopralluogo effettuato in data 23/02/2022 gli immobili risultavano liberi da persone.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria** attiva, stipulata il [REDACTED] ai rogiti del Notaio Vincenzo De Luca repertorio n. [REDACTED] iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca lo [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 120.000,00.

Importo capitale: € 60.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 15, mappale 670 sub.3, foglio 15, mappale 1043 e Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, foglio 15 mappale 803, mappale 470.

L'Esperto fa presente che nella nota di trascrizione è stato indicato il mappale 768, foglio 15, Catasto Terreni, Comune di Borgo a Mozzano, lotto non di proprietà [REDACTED] e non il mappale 798, foglio 15, Catasto Terreni, Comune di Borgo a Mozzano di [REDACTED]

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

**Pignoramento**, stipulato il 23/04/2021 a firma di Unep Tribunale di Lucca, repertorio n.1404, trascritto il 10/05/2021 a Lucca, Reg.Ger [REDACTED] Reg.Par [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da [REDACTED]

Verbale di Pignoramento Immobiliare.

La formalità è riferita a Catasto fabbricati, Comune di Borgo a Mozzano, foglio 15, mappale 670 sub.3, foglio 15, mappale 1043 e Catasto Terreni, Comune di Borgo a Mozzano, foglio 15 mappale 803, mappale 470, mappale 798.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

dal 29/02/2004

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il [REDACTED] a firma di Notaio De Luca Vincenzo, repertorio [REDACTED] raccolta [REDACTED] registrato a Lucca il [REDACTED] a favore di [REDACTED] la quota di 1/1 e contro [REDACTED] nato a Viareggio [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuno.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati Comune di Borgo a Mozzano, foglio 15, mappale 670 sub.3, foglio 15, mappale 1043 e Catasto Terreni, Comune di Borgo a Mozzano, foglio 15 mappale 803, mappale 470, mappale 798.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati Comune di Borgo a Mozzano, foglio 15, mappale 670 sub.3, Catasto Terreni, Comune di Borgo a Mozzano, foglio 15 mappale 472, mappale 803, mappale 470, mappale 798.

L'Esperto fa presente che il mappale 472, foglio 15, Catasto Terreni, Comune di Borgo a Mozzano è stato poi soppresso catastalmente ed è stato generato il mappale 1043, foglio 15, Catasto Fabbricati Comune di Borgo a Mozzano.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Denuncia di inizio attività** [redacted] intestata a [redacted] per lavori di "realizzazione di nuovo servizio igienico a fabbricato per civile abitazione", presentata il 30/09/2008, prot.llo [redacted] a Mozzano, foglio 15, mappale 670 sub.3.

**Dichiarazione di inizio attività** [redacted] per lavori di "demolizione di controsolaio, rifacimento intonaco esterno, presentata il 21/05/2004, prot.llo [redacted] Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune di Borgo a Mozzano, foglio 15, mappale 670 sub.3.

**Condono Edilizio 11/1986**, intestata a [redacted] per lavori di "realizzazione di wc con doccia, vano scale interno, terrazza, recinzione e trasformazione di finestra in porta", rilasciata il 16/06/1988. Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati Comune di Borgo a Mozzano, foglio 15, mappale 670 sub.3.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al Regolamento Urbanistico approvato il 25.10.2008 con delibera di Consiglio Comunale n. 46, e successive varianti approvate con le delibere di Consiglio Comunale n. 58 del 24.11.2011, n. 66 del 15.12.2011, n. 65 del 19.11.2014, n. 84 del 30.12.201, gli immobili ricadono in:

- foglio 15 mappale 670, edilizia civile di matrice antica: artt.19-24 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- foglio 15 mappale 1043 aree a prevalente funzione agricola art.68 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- foglio 15, mappale 803 e mappale 470 aree a prevalente funzione agricola art.68 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- foglio 15 mappale 798 parte in Aree Boscate, artt.66 e 67 e Aree a prevalente funzione agricola, art.68 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In base alle ricerche effettuate dal sottoscritto Esperto presso il Comune di Borgo a Mozzano è emerso che i fabbricati risultano essere stati edificati prima del 1 settembre 1967 e successivamente è stato interessato dai titoli abilitativi riportati nel paragrafo 7.1.

L'Esperto fa presente che le pratiche relative agli immobili pur essendo riportate nello specifico Registro Elettronico dei Condoni Edilizi Legge 28/02/1985 n.47 e delle pratiche edilizie del SUE di Borgo a Mozzano, non risultano nell'archivio cartaceo così come nell'emessa dichiarazione a firma del Responsabile del Servizio Dott. Massimo Vergamini.

L'Esperto fa inoltre presente di non aver rintracciato nessun certificato di abitabilità e/o agibilità, pertanto il suo ottenimento se necessario, resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Precisando che la scrivente non ha provveduto alla verifica plano-volumetrica dell'intero complesso edilizio e che pertanto non è da escludere che esistano difformità agli immobili non indicate nel proseguo, le quali potranno comunque essere evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, la stessa, in riferimento al CORPO A, essendo presenti i protocolli di presentazione presso il Comune di Borgo a Mozzano, considera il bene privo di difformità edilizie in quanto gli interventi indicati nei permessi presentati sono rilevabili presso l'immobile. L'immobile risulta pertanto **conforme**.

In riferimento al CORPO B, non rilevando alcuna pratica edilizia presentata presso il Comune di Borgo a Mozzano, l'Esperto mette a confronto lo stato dei luoghi del bene con la planimetria catastale presentate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Lucca prot.llo LU0002567 del 09/01/2004 riscontrando le difformità di seguito riassunte a puro titolo

indicativo e non esaustivo.

ESTERNO:

-presenza di un corpo di fabbrica sito ad ovest del fabbricato principale adibito in parte a rimessa ed in parte a locale bagno.

INTERNO:

- diversa altezza piano primo
- presenza di sguanci su vani porta e finestra.

A giudizio della scrivente, fatta salva ogni e più altra interpretazione degli uffici competenti, che sarà da intendersi prevalente, per le difformità interne rilevate dovrà essere presentato un Procedimento di Sanatoria Edilizia presso l'Amministrazione Comunale di Borgo a Mozzano per una corretta rappresentazione dello stato dei luoghi.

In merito al corpo di fabbrica posto ad ovest del fabbricato principale l'Esperto fa presente che così come realizzato non rispetta né le normative sismiche né le igieniche né le distanze dai confini.

Tale manufatto pertanto, a giudizio dello stesso Esperto, salvo ogni e più altra interpretazione degli uffici competenti che dovrà essere ritenuta prevalente, dovrà essere rimosso con spese a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile in parte**.

Costi di regolarizzazione urbanistica:

I costi comprensivi di onorari tecnici per la richiesta di Procedimento in Sanatoria Edilizia, escluso spese di presentazione, sanzioni amministrative e/o penali, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, Iva e cassa nazionale geometri, ammontano ad € **3.000,00**. Ogni onere è posto a carico dell'aggiudicatario.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni.

#### CORPO C

Presenza di manufatto ad uso forno sul lotto identificato catastalmente sul foglio 15 mappale 803, Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano.

Tale manufatto a giudizio dell' Esperto, salvo ogni e più altra interpretazione degli uffici competenti che dovrà essere ritenuta prevalente, dovrà essere rimosso con spese a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ DELLA

Da quanto è stato possibile rilevare è riscontrabile che le planimetrie catastali degli immobili mappale 670 sub.3, foglio 15, Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio in data 10/01/1986 n.77.2/1986 e mappale 1053 foglio 15, Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio in data 09/01/2004 prot.llo n. LU0002567, non corrispondono allo stato rilevato in fase di sopralluogo sia per un'errata indicazione delle altezze.

Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di una Denuncia di Variazione di Fabbricato Urbano da presentarsi presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio.

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

Costi di regolarizzazione catastale:

costi necessari alla regolarizzazione comprensivi di onorari tecnici, escluse spese diritti Docfa, Iva e cassa nazionale geometri ammontano ad € **2.200,00**. Ogni onere ed attività è posto a carico dell'aggiudicatario.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN BORGO A MOZZANO FRAZIONE CERRETO. LOCALITÀ BUTIA 4. FRAZIONE CERRETO

## ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato di civile abitazione sita in Borgo a Mozzano, frazione Cerreto, località Butia 4, della superficie commerciale di circa mq **98,18 di proprietà della quota di 1/1 di**

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 670 sub. 3, Catasto Fabbricati, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 217,17; indirizzo catastale: frazione Cerreto, località Butia, piano: T-1-2, intestato a da Impianto Meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: il bene confina con mappale 983, mappale 791, strada vicinale del Castello, salvo se altri.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica rispetto alla frazione di Cerreto, in un'area agricola; le zone limitrofe presenta piccole aree residenziali ed area agricole. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

adeguata ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

positivo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

scarsa ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

positivo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

positivo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

positivo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fabbricato per civile abitazione situato nel Comune di Borgo a Mozzano, frazione Cerreto, località Butia n.4 raggiungibile attraverso la strada vicinale del Castello che diparte da Via Martiri della Resistenza.

E' composto da due corpi di fabbrica, uno elevato su due piani fuori terra e l'altro su tre; è posto per due lati in aderenza ad altri fabbricati mentre costeggia la strada vicinale del Castello sul lato nord ed ovest.

Il fabbricato ha struttura portante in parte in pietra ed in parte in blocchi intonacati a civile e tinteggiati; il solaio di piano terra è in legno, mentre è in latero cemento il solaio al piano primo e quello al piano secondo. La copertura è in cotto ed è dotata di canali di gronda in rame e discendenti in plastica. Le gronde sono in cls.

Il manto di copertura della tettoia adiacente alla loggia al piano terra è in eternit ed è dotata di canali di gronda in rame e discendenti in plastica.

Si accede alla proprietà dalla Via Vicinale del Castello attraverso un cancello pedonale delimitante la proprietà e si giunge alla loggia dove si trova l'ingresso dell'abitazione.

Internamente l'unità immobiliare è suddivisa da: cucina e locale wc al piano terra quest'ultimo raggiungibile attraverso l'utilizzo del vano scala che collega il piano terra al piano primo quest'ultimo

composto da bagno, sala e disimpegno dai quali si accede all'esterna terrazza e vano scala per accedere al piano secondo avente disimpegno e due camere.

I locali di abitazione hanno pavimentazione in parte in graniglia ed in parte in cotto; il wc al piano terra ha pavimentazione e rivestimenti in ceramica ed è dotato di piccolo lavabo, wc e doccia ed il bagno al piano primo anch'esso con pavimentazione e rivestimenti in ceramica, è dotato di lavabo, wc, e doccia. Il vano scala per accedere al piano primo è rivestito in pietra mentre quello che collega il piano primo al piano secondo è in legno.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è pessimo. Presente umidità di risalita, macchie di muffa, fuliggine e infiltrazioni di acqua. Il parapetto del terrazzo al piano primo presenta umidità di risalita e il distacco dell'intonaco così come il soffitto della loggia al piano terra; la copertura della tettoia adiacente a quest'ultima è inoltre ammalorata e con la presenza di vegetazione.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo dotati in parte di scuri interni e di persiane esterne in legno; la porta di ingresso così come la finestra del locale cucina sono in ferro.

Al momento del sopralluogo l'immobile è provvisto di impianto elettrico e la fonte di riscaldamento è una stufa a legna; per entrambi non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento. L'acqua calda sanitaria è riscaldata da boiler elettrico ubicato nel sottoscala al piano terra.

Il fabbricato risulta essere allacciato alla fornitura pubblica di energia elettrica, l'approvvigionamento idrico avviene tramite pubblico acquedotto ed i liquami e le acque di scarico sono collegati alla pubblica fognatura. Non è possibile conoscere se attualmente le utenze sono bloccate.

La terrazza esterna ha pavimentazione in simil cotto ed è delimitata in parte da parapetto realizzato in muratura intonacata a civile ed in parte da ringhiera in ferro.

I dati essenziali dell'immobile verificati in loco sono i seguenti:

superficie utile netta:

locali principali - abitazione mq 65,25

locali accessori - loggia mq 9,50 - terrazza mq 7,45

altezze utili nette:

piano terra

loggia h=2,45

cucina h= 2,45

wc h=2,53

piano primo

sala h=2,63

bagno h=2,45

piano secondo

camera h=2,58

camera h=2,55

Situazione STORICO CATASTALE del fabbricato.

Catasto fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 15, mappale 670 sub.3, Impianto meccanografico del 30/06/1987.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani principali ed accessori diretti	93,10	x	100 %	=	93,10
loggia	9,50	x	30 %	=	2,85
terrazzo	7,45	x	30 %	=	2,24
<b>Totale:</b>	<b>110,05</b>				<b>98,18</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato del bene, il sottoscritto Esperto ha applicato il metodo comparativo tenuto conto dei valori O.M.I. pubblicati attraverso la Banca Dati a cura dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico per la specifica zona o le zone limitrofe, e di un criterio di realizzo sul mercato immobiliare riferito alla domanda ed all'offerta, i quali permettono di stimare l'immobile con altri simili compravenduti o dopo un tempo ragionevole d'esposizione sul mercato.

La banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2022- semestre 1 per il Comune di Borgo a Mozzano, Fascia/zona: Centrale, Codice di zona: B1, Microzona catastale n.3, Destinazione: Residenziale, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, stato conservativo "Normale", suggerisce dei valori immobiliari che oscillano tra un valore di mercato minimo pari ad € 650,00, ad un valore di mercato massimo pari ad € 950,00.

Il sottoscritto, svolte le dovute valutazioni e raffronti con immobili immessi sul mercato con caratteristiche simili all'oggetto da stimare, tenuto conto del tipo di costruzione, della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della destinazione dell'immobile, della qualità dei materiali impiegati, verificato lo stato conservativo che il bene presenta, tenuto conto delle spese relative alla cancellazione dei gravami (pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche etc.), delle difformità presenti in ambito catastale, dei vincoli presenti, ha ritenuto di adottare un valore di mercato pari a 700,00 €/mq.

Eseguiti i relativi calcoli, risulta che il più probabile **valore di mercato** della piena proprietà del bene ammonta ad € **68.729,50**.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	98,19	x	700,00	=	<b>68.729,50</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 68.729,50</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 68.729,50</b>

BENI IN BORGO A MOZZANO FRAZIONE CERRETO, LOCALITÀ BUTIA 4, FRAZIONE  
CERRETO

**MAGAZZINO**

DI CUI AL PUNTO B

Fabbricato adibito a magazzino sito in Borgo a Mozzano, frazione Cerreto, località Butia, della superficie commerciale di **38,00** mq di [REDACTED]

## Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1043, Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, categoria C/2, classe 7, consistenza 22 mq, rendita € 29,54, indirizzo catastale: località Butia n.4, piano: T-1, intestato a [REDACTED], derivante da Costituzione del 09/01/2004, pratica n. [REDACTED] in atti dal 09/01/2004 COSTITUZIONE

(n.39.1/2004)

Coerenze: Strada Vicinale del Castello, mappale 802, mappale 803, mappale 1072, salvo se altri.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica rispetto alla frazione di Cerreto, in un'area agricola; le zone limitrofe presentano piccole aree residenziali ed aree agricole. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	positivo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	positivo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	positivo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	positivo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fabbricato adibito a magazzino situato nel Comune di Borgo a Mozzano, frazione Cerreto, località Butia poco distante dal CORPO A raggiungibile attraverso la strada vicinale del Castello che diparte da Via Martiri della Resistenza.

E' elevato su due piani fuori terra ed è posto in aderenza ad altro fabbricato.

Ha struttura portante in pietra faccia vista con solaio di piano e di copertura in legno così come la gronda. La copertura è in cotto ed è priva di canali di gronda e di discendenti.

Si accede al piano primo dalla Via Vicinale del Castello attraversando la resede esclusiva mentre l'ingresso al piano terra è consentito attraverso il mappale 803, foglio 15, Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, [REDACTED]

Internamente l'unità immobiliare è adibita a deposito, ha pareti perimetrali a faccia vista ed ha parte degli infissi in legno. E' privo di impianti tecnologici.

Pessimo lo stato conservativo del bene.

Sul lato ovest in aderenza al fabbricato principale vi sono due locali uno adibito a rimessa e l'altro a wc. La muratura è stata realizzata in parte con blocchi di cls ed in parte con pannelli di cartongesso; il solaio di copertura è in legno.

I dati essenziali dell'immobile verificati in loco sono i seguenti:

superficie utile netta:

locali principali mq 23,60

altezze utili nette:

piano terra

h=2,29 piano primo

hg=1,90, hc = 2,38

*Situazione STORICO CATASTALE del fabbricato*

- Catasto fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 15, mappale 1043, C/2, cl.7 mq 22, derivante dal mappale 1043, foglio 15, Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, Ente Urbano mq 28, Costituzione del 09/01/2004 pratica n.LU0002567 in atti dal 09/01/2004 COSTITUZIONE (n.39.1/2004);

- Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, foglio 15, mappale 1043, foglio 15, Ente Urbano mq 28, derivante dal mappale 472, foglio 15, fabbricato rurale, mq 28, Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, Tipo Mappale del 20/12/2003 Pratica n.LU0261188 in atti dal 20/12/2003 (n.12103.1/2003).

- Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, foglio 15, mappale 472, fabbricato rurale, mq 28, Impianto meccanografico del 23/12/1975.

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale di deposito	38,00	x	100 %	=	38,00
<b>Totale:</b>	<b>38,00</b>				<b>38,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato del bene, il sottoscritto Esperto ha applicato il metodo comparativo tenuto conto dei valori O.M.I. pubblicati attraverso la Banca Dati a cura dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo civile per la specifica zona o le zone limitrofe, e di un criterio di realizzo sul mercato immobiliare riferito alla domanda e all'offerta, i quali permettono di stimare l'immobile con altri simili compravenduti o dopo un tempo ragionevole d'esposizione sul mercato.

La banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2022- semestre 1 per il Comune di Borgo a Mozzano, Fascia/zona: Centrale, Codice di zona: B1, Microzona catastale n.3, Destinazione: Residenziale, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, stato conservativo "Normale", suggerisce dei valori immobiliari per box che oscillano tra un valore di mercato minimo pari ad € 380,00, ad un valore di mercato massimo pari ad € 560,00.

Il sottoscritto, svolte le dovute valutazioni e raffronti con immobili immessi sul mercato con caratteristiche simili all'oggetto da stimare, tenuto conto del tipo di costruzione, della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della destinazione dell'immobile, verificato lo stato conservativo che il bene presenta, tenuto conto delle spese relative alla cancellazione dei gravami (pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche etc.), delle difformità presenti in ambito catastale, dei vincoli presenti, ha ritenuto di adottare un valore di mercato pari a 380,00 €/mq.

Eseguiti i relativi calcoli, risulta che il più probabile **valore di mercato** della piena proprietà del bene ammonta ad **€ 14.440,00**.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38,00 x 380,00 = **14.440,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.440,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.440,00**

BENI IN BORGO A MOZZANO FRAZIONE CERRETO, LOCALITÀ BUTIA 4, FRAZIONE CERRETO

**TERRENI**

DI CUI AL PUNTO C

**Terreni** posti in Borgo a Mozzano, frazione Cerreto, località Butia 4, della superficie commerciale di **2.230,00** mq di proprietà della quota di 1/1 di [REDACTED]

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 798, Catasto Terreni, Comune di Borgo a Mozzano, qualità uliveto, classe 3, superficie mq 820, reddito agrario € 1,06, reddito dominicale € 2,33, intestato a [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 13/02/1987 D.V. [REDACTED]  
Coerenze: Strada vicinale del Castello, mappale 470, mappale 468, mappale 665 salvo se altri.
- foglio 15 particella 470 Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, qualità semin arbor, classe 3, superficie mq 1355, reddito agrario € 2,10, reddito dominicale € 2,80, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 23/12/1975.  
Coerenze: Strada Vicinale del Castello, mappale 798, 799, 667, salvo se altri.
- foglio 15 particella 803, Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano superficie mq 55, reddito agrario € 0,09, reddito dominicale € 0,11, derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 13/02/1987 D.V. 5440/86 (n. 22.5/1986)  
Coerenze: Strada vicinale del Castello, mappale 1043, mappale 801, mappale 802, salvo se altri.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica rispetto alla frazione di Cerreto, in un'area agricola; le zone limitrofe presenta piccole aree residenziali ed area agricole. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	peggiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	ottima	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottima	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	peggiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	peggiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	peggiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	peggiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli appezzamenti di terreno di varia cultura sono situati nel Comune di Borgo Mozzano, località Butia e sono raggiungibili attraverso la Strada vicinale del Castello.

Attualmente risultano in stato di abbandono e sono ricoperti da vegetazione.

Sul lotto identificato dal mappale 803, foglio 15 Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano è presente un manufatto ad uso forno anch'esso ricoperto da vegetazione.

Situazione STORICO CATASTALE dei terreni

- Catasto fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 15, mappale 798, uliveto, cl.3, mq 820, derivante dal FRAZIONAMENTO in atti dal 13/02/1987 D.V. 5440/86 (n.22.4/1986);
- Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, foglio 15, mappale 803, seminativo arborato, cl.3, mq 55, derivante dal foglio 15, mappale 470, Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, seminativo arborato, cl.3, mq 2320, con FRAZIONAMENTO in atti dal 13/02/1987 D.V. 5440/86 (n. 22.5/1986);
- Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, foglio 15, mappale 470, seminativo arborato, cl.3, mq 1355, derivante dal foglio 15, mappale 470, Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, seminativo arborato, cl.3, mq 2320, con FRAZIONAMENTO in atti dal 13/02/1987 D.V. 5440/86 (n. 22.5/1986);
- Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano foglio 15, mappale 470 seminativo arborato, cl.3, mq

2320, derivante dall' Impianto meccanografico del 23/12/1975.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreni	2.230,00	x	100 %	=	2.230,00
<b>Totale:</b>	<b>2.230,00</b>				<b>2.230,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato del bene, il sottoscritto esperto, tenuto conto della loro ubicazione, della loro non potenzialità edificatoria, dei vincoli presenti, ritiene di stimare i terreni in oggetto applicando il metodo comparativo tenuto conto dei Valori Agricoli Medi V.A.M. pubblicati attraverso la Banca Dati a cura dell'Agenzia delle Entrate, Regione Agraria n.4, Media Valle del Serchio zona Est, i quali suggeriscono un Valore Agricolo (Euro/Ha) a secondo della cultura dei terreni.

Uliveto € /H 12.000,00

Seminativo arborato € /H 12.000,00

Il sottoscritto esperto, svolte le dovute valutazioni e raffronti, tenuto conto della presenza dei gravami (pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche etc.) dei vincoli presenti, ha ritenuto di applicare un valore di mercato di € 1,20/mq applicato alla superficie commerciale/catastale di mq 2.230.

Eseguiti di dovuti calcoli, risulta che il più probabile **valore di mercato** della piena proprietà del bene ammonta ad **€ 2.676,00.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.230,00 x 1,20 = 2.676,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 2.676,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.676,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Valgono in genere tutti i vincoli di natura urbanistica/edilizia e ambientale/paesaggistica risultanti dagli strumenti vigenti sul territorio comunale e sovraordinati, fra i quali i vincoli tecnici; i vincoli inerenti i beni storici, i vincoli paesaggistici per legge e per decreto nonché i vincoli di natura ambientale, tutti come rappresentati nelle specifiche cartografie allegata agli strumenti urbanistici e territoriali approvati fra cui quelli disciplinati dall'Autorità di Bacino.

In base alla documentazione cartografica allegata al PIT della Regione Toscana approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015 è stato possibile rilevare che:

I fabbricati mappale 670 sub.3 e mappale 1043, foglio 15, Catasto Urbano, Comune Borgo a Mozzano

ed i terreni mappali 803 e 470 foglio 15, Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, risultano compresi nel vincolo sotto riportato:

- Vincolo Idrogeologico: Regio Decreto 3267/1923(Fonte Provincie), Aree Boscate (Fonte Uso del Suolo 2010\_RT)

Il terreno mappale 798, foglio 15, Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano risulta compreso nei vincoli sotto indicati:

- "lettera g, comma 1, art.142 del Codice "I terreni coperti da foreste e boschi".
- Vincolo Idrogeologico: Regio Decreto 3267/1923(Fonte Provincie)

In riferimento al Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) Adottato dal Comitato Istituzionale nella seduta del 8 marzo 2013 Approvato con D.P.C.M. 26/7/2013 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n° 34 del 11/2/2014 e successiva deliberazione n.15 del 18 novembre 2019 Gazzetta Ufficiale gli immobili ricadono in:

- Aree potenzialmente franose per caratteristiche litologiche (art. 13-14-15 delle Norme).

#### B - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) in quanto il fabbricato di che trattasi non è stato interessato da contratti di locazione o trasferimenti di proprietà dall'entrata in vigore della normativa; si precisa pertanto, per una corretta informazione per coloro che si aggiudicheranno l'immobile che dovrà essere predisposto adeguato attestato di prestazione energetica (A.P.E. ai sensi del D.lgs 19 agosto 2005 e successive modifiche ed integrazioni).

**- N.B.:** *Per quanto concerne le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli vengono più avanti indicate pari ad € 0,00 in quanto a carico della procedura esecutiva per disposizioni del G.E. e dovranno essere valutati per quanto effettivamente sono al momento della cancellazione a cura del delegato alla vendita.*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Borgo a Mozzano

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	abitazione	98,19	0,00	68.729,50	68.729,50
B	magazzino	38,00	0,00	14.440,00	14.440,00
C	terreni	2.230,00	0,00	2.676,00	2.676,00

---

85.845,50 €	85.845,50 €
-------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 5.200,00

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 80.645,50**

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

Riduzione del valore del **20 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 16.129,10

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

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

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 64.516,40**

data 26/01/2023

il tecnico incaricato  
Geometra Tiziana Bulgarelli

