



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

208/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA
SIENA NPL 2018 S.r.l.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Oliva Antonia Libera

CUSTODE:

Dott. Franco Amato

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/02/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Tiziana Bulgarelli geometra

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 208/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato suddiviso in più unità immobiliari della superficie commerciale di circa **148,20 mq** sito in Bagni di Lucca, frazione Ponte a Serraglio, Via Serraglia n.15. di proprietà per la quota di 1/1 di Frediani Marco nato a Bagni di Lucca il 02/12/1958, c.f.

Identificazione catastale:

- foglio 98 mappale 204 sub. 6, 205 sub.7, 740 sub.2, Catasto Fabbricati, Comune Bagni di Lucca, categoria A/3, classe 6, consistenza 7 vani, rendita € 542,28; indirizzo catastale: Via Serraglia n.15. piano: 1-3, intestato a c.f.

Derivante da Variazione del 27/03/2014, pratica LU0026813, bonifica identificativo catastale (5313.1/2014); Variazione del 17/02/2005, pratica LU0025691, diversa distribuzione degli spazi interni; Variazione del 03/08/1988, pratica LU0019573, ampliamento; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

- Coerenze: Il fabbricato confina nel complesso con mappale 738, Via Serraglia, mappale 196, mappale 740, salvo se altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	148,21 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.826,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.261,10
Data della valutazione:	28/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo eseguito il 28/11/2022 l'immobile risulta libero 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, stipulata il 02/09/2004 ai rogiti del Notaio Agata Capo repertorio n. _____ iscritta
 i _____ a _____ a favore di _____ P.Iva
 _____ per la quota di 1/1, contro _____ nato a Bagni di Lucca c.f.
 _____, per la quota di 1/1, derivante da Concessione a Garanzia c

Importo ipoteca: € 230.000,00

Importo capitale: € 115000,00

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati, Comune di Bagni di Lucca, foglio 98, mappale 204 sub.6, mappale 205 sub.7 e mappale 799.

Ipoteca volontaria, stipulata il 01/02/1995 a firma del Tribunale di Firenze repertorio _____ iscritta il
 14/02/1995 a _____ a favore di _____
 per la quota di 1/2 contro _____ nato in _____
 per la quota di 1/2, derivante da Ipoteca Giudiziale.

Importo ipoteca: £ 14.000.000.

Importo capitale: £ 6.648.651.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Comune di Bagni di Lucca, foglio 98, mappale 204 sub.6, mappale 205 sub.7 e mappale 799.

Ipoteca giudiziale, stipulata il 11/06/1999 a firma di Tribunale di Lucca, _____ trascritta
 il 17/06/1999 a _____ a favore di _____ P.Iva
 _____ per la quota di 1/2, contro _____ nata a _____ c.f.
 _____, per la quota di 1/2, derivante da Decreto Ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Comune di Bagni di Lucca, foglio 98, mappale 204 sub.6, mappale 205 sub.7 e mappale 799.

Ipoteca giudiziale, stipulata il 09/12/1992 dal Presidente del Tribunale di _____ repertorio
 iscritta il 11/12/1992 a _____ 6, a favore di C. _____ i
 _____, per la quota di 1/2, contro _____ nato _____ il
 _____ per la quota di 1/2, derivante da Atto giudiziario.

Importo ipoteca: £ 40.000.000.

Importo capitale: £ 21.795.778.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Comune di Bagni di Lucca, foglio 98, mappale 204 sub.6, mappale 205 sub.7, mappale 799.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale di Pignoramento immobili, stipulato il 28/06/2021 a firma degli Uffici Giudiziari del Tribunale
 Lucca repertorio _____ trascritto il 30/08/2021 a Lucca, _____ a favore di
 _____ per la quota di 1/1, contro _____
 _____, c.f. _____ per la quota di 1/1, derivante da Verbale di
 Pignoramento Immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Comune di Bagni di Lucca, foglio 98, mappale 204 sub.6, mappale 205 sub.7 e mappale 740 sub.2.

Sentenza dichiarativa di fallimento, stipulata il 31/01/2001 a firma di Tribunale di Lucca repertorio
 7158/2001, trascritta il 01/08/2001 a _____ a favore di Massa dei

creditori, per la quota di 1/2, contro _____ nata a Lucca _____ c.f. _____
per la quota di 1/2, derivante da sentenza dichiarativa di fallimento.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Comune di Bagni di Lucca, foglio 98, mappale 204 sub.6, mappale 205 sub.7 e mappale 799; omissis.

Verbale di pignoramento, stipulato il 22/01/1997 a firma della _____

_____ a favore _____ nato a _____
1 _____ per la quota di 1/2, contr _____
per la quota di 1/2, derivante da Verbale di

Pignoramento Immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Comune di Bagni di Lucca, foglio 98, mappale 204 sub.6, mappale 205 sub.7 e mappale 799 sub.6.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

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 allegate 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:

Il fabbricato risultanA compreso nei vincoli sotto indicati:

- lettera c, art. 142 D.Lgs 42/2004 "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua".
- 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 11/02/2014 e successiva deliberazione n.15 del 18/11/2019 pubblicato in Gazzetta Ufficile n.297 del 19/12/2019, il fabbricato ricade 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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il bene attualmente risulta intestato a

proprietario per la quota di 1/1, in forza di Atto Giudiziario, Decreto di Trasferimento Immobili con atto stipulato il 14/07/2004 a firma di Tribunale di Lucca, repertorio 2016, trascritto il 16/07/2004 a Lucca, Reg.Gen.13461, Reg.Part.8017 a favo

nata a Lucca il
, c.f. , per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati Comune di Bagni di Lucca, foglio 98, mappale 204 sub.6, mappale 205 sub.7, mappale 799.

L'Esperto fa presente che e che la Sig.ra in qualità madre del de cuius, la Sig.ra in qualità di coniuge del decuius ancorchè separata giudizialmente alla sua morte nato a in qualità di figlio del de cuius ed il in qualità di figlio del de cuius, rinunciano all'eredità con Atto di "Rinuncia all'eredità" ai rogiti del Notaio Vincenzo De Luca , repei racc

L'Esperto fa inoltre presente che non è stata depositata Denuncia di Successione a seguito della morte di Frediani Marco.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

dal 11/10/1988 fino al 14/07/2004 l'immobile risultava intestato a:

nato nata a per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di Vendita stipulato in data 11/10/1988 ai rogiti del Notaio Niccolò Pugliese repertorio trascritto il 21/10/1988 a Lucca, a favore di e per la quota di 1/2 ciascuno e contr nata a per la quota di 1/2 ciascuno.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati Comune di Bagni di Lucca, foglio 98 , mappale 204 sub.6, mappale 205 sub.7 e mappale 799.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base alle ricerche effettuate dal sottoscritto Esperto presso il Comune di Bagni di Lucca è emerso che il fabbricato è stato interessato dai titoli abilitativi riportati nel paragrafo 7.1. Si fa presente che per l'immobile in esame la sottoscritta non ha rintracciato nessun certificato di abitabilità e/o agibilità, pertanto il suo ottenimento, se necessario, resterà a cura e spese dell'aggiudicatario.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Attività edilizia libera 2/21, intestata a nato a c.f. , per "Lavori eseguiti in copertura", presentata il 25/02/2021, prot.llo n. 2494.

Il titolo è riferito a Comune di Bagni di Lucca, Catasto Fabbricati, foglio 98 mappale 204 sub.6, mappale 205 sub. 4 e mappale 799.

D.I.A. 207/2004, intestata c.f. per lavori di "Diversa distribuzione degli spazi interni". presentata il

12/12/2004 prot. llo n. 26993.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune Bagni di Lucca, foglio 98, mappale 204 sub.6, mappale 205 sub.7 e mappale 799.

Attestazione di Conformità in Sanatoria 3/2004, intestata a _____ nato a Bagni di Lucca il _____ c.f. _____ per lavori di "chiusura porta", presentata il 15/09/2004 prot. llo 2494.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Bagni di Lucca, Catasto Fabbricati, foglio 98 mappale 204 sub.6, mappale 205 sub. 4 e mappale 799.

Attività edilizia libera 131/09, intestata a _____ nato a _____ c.f. _____ per lavori di "rifacimento del tetto", presentata il 30/09/1986 prot. llo 272.

Il titolo è riferito a Comune di Bagni di Lucca, Catasto Fabbricati, foglio 98 mappale 205.

Conformità in Sanatoria 649/1997, intestata a _____ nato _____ il _____ per lavori di "aumento di superficie per la realizzazione di caldaia nel cortile e modifiche prospettiche per la sostituzione di canna fumaria, presentata il _____

Il titolo è riferito a Comune di Bagni di Lucca, Catasto Fabbricati, foglio 98 mappale 204 e mappale 205.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi del Regolamento Urbanistico Comunale approvato con Deliberazione n.12 del 19/03/2012 e successiva Variante Semplificata del Regolamento Urbanistico approvata con Consiglio Comunale n.38 del 11/03/2018 e del Piano Strutturale Intercomunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 18/12/2019, l'immobile ricade in:

- centri di matrice antica.

Norme tecniche di attuazione ed indici: art.13-14 delle Disposizioni Normative del Regolamento Urbanistico Comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Pecisando che la scrivente non ha provveduto alla verifica planivolumetrica dell'intero complesso edilizio, alla verifica del posizionamento del fabbricato, al controllo dei confini e della distanza della costruzione dai fabbricati e che pertanto non è da escludere che esistano difformità all'immobile non elencate nel prosego, le quali potranno comunque essere evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, la stessa, al fine di verificare la conformità edilizia del bene mette a confronto lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alla DIA 204/2004 del 21/12/2004 i quali però non riportano alcuna rappresentazione grafica del locale soffitta. Per quest'ultima l'Esperto mette quindi a confronto lo stato dei luoghi con la planimetria catastale presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca in data 17/02/2005 prot. llo LU0025691.

Si riscontrano le seguenti difformità:

- in luogo a disimpegno è stato realizzato un angolo cottura.
- diversa altezza interna nei locali antibagno e bagno posti a nord;
- diversa altezza interna nel locale soffitta.

A giudizio della scrivente fatta salva ogni e più altra interpretazione degli uffici competenti, che pertanto è da ritenersi prevalente, le difformità riscontrate e sopra menzionate, sono regolarizzabili mediante la presentazione di un Procedimento in Sanatoria ai sensi dell'art.209 della L.R. 65/2014 da depositare presso l'Amministrazione Comunale di Bagni di Lucca per una corretta rappresentazione dello stato dei luoghi.

Gli altri locali presentano lievi difformità riguardanti sia le dimensioni interne che le altezze interne.

Quest'ultime, a giudizio della scrivente fatta salva ogni e più altra interpretazione degli uffici competenti, che pertanto è da ritenersi prevalente, rientrano nella tolleranza del +/- 2% di cui all'art.34-bis del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001 "Tolleranze Costruttive".

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

Costi di regolarizzazione urbanistica:

I costi comprensivi di onorari tecnici per la richiesta del Procedimento in Sanatoria escluso spese di presentazione, sanzioni amministrative e/o penali, Iva e Cassa Nazionale Geometri ammontano ad € **2.200,00**. Ogni onere ed attività è posta a carico dell'aggiudicatario.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Da quanto è possibile rilevare è riscontrabile che la planimetria catastale dell'immobile depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio in data 17/02/2005, prot.llo, non corrisponde allo stato dei luoghi sia per una diversa disposizione interna che per un'errata indicazione delle altezze.

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

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

Costi di regolarizzazione: I costi necessari alla regolarizzazione comprensivi di onorari tecnici, escluso spese diritti Docfa, Iva e cassa nazionale geometri ammontano ad € **950,00**. Ogni onere 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 BAGNI DI LUCCA VIA SERRAGLIA 15, FRAZIONE PONTE A SERRAGLIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato suddiviso in più unità immobiliari della superficie commerciale di circa **148,20 mq** sito in Bagni di Lucca, frazione Ponte a Serraglio, Via Serraglia n.15. di proprietà per la quota di 1/1 d

Identificazione catastale:

- foglio 98 mappale 204 sub. 6, 205 sub.7, 740 sub.2, Catasto Fabbricati, Comune Bagni di Lucca, categoria A/3, classe 6, consistenza 7 vani, rendita € 542,28; indirizzo catastale: Via Serraglia n.15. piano: 1-3, intestato a _____ nato a _____ c.f. _____

Derivante da Variazione del 27/03/2014, pratica LU0026813, bonifica identificativo catastale (5313.1/2014); Variazione del 17/02/2005, pratica LU0025691, diversa distribuzione degli spazi interni; Variazione del 03/08/1988, pratica LU0019573, ampliamento; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

- Coerenze: Il fabbricato confina nel complesso con mappale 738, Via Serraglia, mappale 196, mappale 740, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale della frazione di Ponte a Serraglio in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 60 km	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 28 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,7 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nessuno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nessuno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nessuno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nessuno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nessuno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nessuno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato elevato su più piani fuori terra e composto da più unità immobiliari. Il fabbricato di epoca remota ha struttura portante in pietra tipica del luogo intonacata con solaio di copertura in legno e manto in cotto. Le gronde sono in legno dotate di canali di gronda e discendenti in rame. Pessimo lo stato conservativo del bene.

L'accesso al fabbricato è posto sulla Via Provinciale e dall'ingresso e scala a comune con le altre unità si raggiunge l'appartamento posto al piano primo. Dal pianerottolo delle scale, si accede all'appartamento suddiviso da ingresso, soggiorno, ancoło cottura, sala pranzo, antibagno, bagno, disimpegno, camera e bagno. E' corredato da locale caldaia, da soffitta e da resede esclusiva alla quale si accede dalla sala da pranzo.

La pavimentazione dei locali di abitazione è in graniglia ad eccezione dei bagni che hanno pavimentazione e rivestimento in ceramica. Il bagno posto a sud è dotato di lavabo, wc, bidet, doccia mentre l'altro, posto a nord, è dotato di lavabo, we e bidet.

La pavimentazione della soffitta la quale si raggiunge attraverso un piccolo vano scala in legno che collega quest'ultima al pianerottolo del piano terzo è in cotto. All'interno del locale sono presenti abbondanti infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura.

Le tramezzature interne dell'appartamento sono in forati intonacate a civile e le porte in legno. Gli infissi sono in legno a vetro singolo e sono dotati sia di scuri in legno che di persiane. La porta di ingresso è in legno con vetro.

Pessimo lo stato conservativo del bene; si desume che l'immobile sia in completo stato di abbandono. Internamente è presente umidità di risalita e muffa sulle pareti, finestre rotte, rivestimenti e pavimentazione demolite ed oggettistica varia che ostruiscono il passaggio fra le zone dell'abitazione.

In merito agli impianti tecnologici l'immobile è provvisto di impianto elettrico e di riscaldamento dei quali non è stato possibile reperire il certificato di conformità. Da verificarne il corretto funzionamento ed il rispetto alle normative in materia impiantistica e di sicurezza.

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

Superficie utile netta:

- locali principali - abitazione mq 95,40
- locali accessori - caldaia mq 1,80
- locali accessori - soffitta mq 53,50

Altezze utili nette

- soggiorno, ingresso ml 2,81
- angolo cottura e sala pranzo ml 3,34
- bagno antibagno ml 3,23
- camera ml 3,00
- camera-disimpegno ml 2,83
- bagno ml 2,76
- soffitta hmedia 1,38.

SITUAIONE STORICO CATASTALE

- Comune Bagni di Lucca, Catasto Fabbricati, foglio 98 mappale 204 sub.6, 205 sub.7 e 740 sub.2 graffati, deriva dal foglio 98 mappale 204 sub.6, 205 sub.7 e 799, graffati, Comune Bagni di Lucca, Catasto Fabbricati, a seguito di Variazione del 27/03/2014 pratica LU0026813;
- Comune Bagni di Lucca, Catasto Fabbricati, foglio 98, mappale 204 sub.6, 205 sub.7 e 799, graffati, deriva dall'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 abitabili ed accessori diretti	130,25	x	100 %	=	130,25
vano accessorio esterno - locale caldaia	2,60	x	25 %	=	0,65
soffitta non comunicante	63,55	x	25 %	=	15,89
superficie scoperta - resede	14,20	x	10 %	=	1,42
Totale:	210,60				148,21

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 ha applicato il metodo comparativo tenuto conto dei valori O.M.I. pubblicati attraverso la Banca Dati a cura dell'Agenzia delle Entrate per locali ad uso abitativo 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 I per il Comune di Bagni di Lucca, Fascia/zona: Centrale/Capoluogo, Codice di zona: B1, Microzona catastale n.5, Destinazione: Residenziale, Tipologia prevalente: Abitazioni di civile, stato conservativo "Normale", per Abitazioni di tipo economico, suggerisce dei valori immobiliari che oscillano tra un valore di mercato minimo pari

ad € 700,00, ad un valore di mercato massimo pari ad € 1.050,00. Il sottoscritto esperto, svolte le dovute valutazioni e raffronti, tenuto conto del tipo di costruzione, della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della destinazione dell'immobile, della qualità dei materiali impiegati, dello stato conservativo che il bene presenta, tenuto conto della presenza dei gravami (pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche etc.), delle difformità presenti in ambito sia urbanistico che catastale, ha ritenuto di applicare un valore di mercato pari a 900,00 €/mq. Eseguiti i relativi calcoli, risulta che il più probabile valore di mercato della piena proprietà del bene ammonta ad € 125.976,38.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	148,21	x	850,00	=	125.976,38
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 125.976,38
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 125.976,38

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il bene oggetto di procedura è stato valutato con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato con il quale la proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della redazione della perizia di stima. Per determinare il più probabile valore di mercato lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono-parametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Le fasi principali del procedimento di stima adottato sono le seguenti:

- accertamento ed analisi dei beni oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare ed individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare il bene oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuati;
- rilevazione dei dati immobiliari (superficie catastale, superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo della superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali ottenuti con quelli rilevati da fonti fiduciarie, da operatori del mercato e da quelli prelevati da quotazioni e da valori riportati da pubblicazioni del settore immobiliari;
- determinazione del prezzo medio unitario; l'aggiustamenti del prezzo medio unitario per tenere conto della dissomiglianza residua del bene da stimare con altri beni "comparabili di confronto";
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale del bene da stimare e del prezzo medio unitario.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	148,21	0,00	125.976,38	125.976,38
				125.976,38 €	125.976,38 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 122.826,38**

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: **€. 24.565,28**

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: **€. 98.261,10**

data 28/02/2023

il tecnico incaricato
Tiziana Bulgarelli geometra

