



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 22/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Oliva Antonia Libera


CUSTODE:

Ivg Lucca

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/11/2024

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 22/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**Appartamento di civile abitazione** della superficie commerciale di circa mq **119,64** sito in Borgo a Mozzano, frazione Anchiano, località Sotto la Chiesa snc di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]

Identificazione catastale:

- **foglio 50 particella 1389 sub. 2**, Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, rendita € 514,39, indirizzo catastale: località Anchiano, piano: T-1, intestato a [REDACTED], diritti di proprietà per 1/1; derivante da Costituzione del 29/12/2004 pratica n.LU0199383 in atti dal 29/12/2004 COSTITUZIONE (n.5303.1/2004).  
Coerenze: Il fabbricato confina nel complesso con mappale 1380, mappale 1009, mappale 1391, mappale 1392, mappale 1390, salvo se altri.

**B**

**Appezamento di terreno** della superficie commerciale di mq 77, sito in Borgo a Mozzano, frazione Anchiano, località Sotto la Chiesa di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]

Identificazione catastale:

- **foglio 50 particella 1390**, Catasto Terreni, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie 77, RA € 0,20, RD € 0,28, intestato a [REDACTED], derivante da Frazionamento del 17/12/2004 Pratica n.LU0190550 in atti dal 17/12/2004 (n.190550.1/2004)  
Coerenze: Il lotto confina nel complesso con Catasto Terreni, foglio 50 mappale 480, mappale 1393, mappale 1392, mappale 1389, mappale 1380, salvo se altri.

**C**

**Appezamento di terreno**, della superficie commerciale di mq 127, sito in Borgo a Mozzano, frazione Anchiano, località Sotto la Chiesa di proprietà per la quota di 1/2 di [REDACTED]

Identificazione catastale:

- **foglio 50 particella 1392**, Catasto Terreni, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie mq 127, RA € 0,33, RD € 0,46, intestato a [REDACTED] per la proprietà di 1/2 ed a [REDACTED] per la proprietà di 500/1000; derivante da: Frazionamento del 17/12/2004, Pratica n.LU0190550 in atti dal 17/12/2004 (n.190550.1/2004).
- Coerenze: Il lotto confina nel complesso con foglio 50, mappale 1390, mappale 1393, mappale 1391, mappale 1389, salvo se altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	323,64 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:	€ 117.286,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 93.828,80
Data della valutazione:	30/11/2024

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

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare ad uso abitazione risultava occupata dal debitore [REDACTED] dalla compagna, [REDACTED] e dalle figlie [REDACTED] e [REDACTED].

Il terreno, mappale 1390, foglio 50, Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano è utilizzato da [REDACTED] come giardino a corredo della propria abitazione.

Il terreno, mappale 1392, foglio 50, Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano è adibito a strada privata per accedere alle proprietà di [REDACTED] e [REDACTED].

**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 03/05/2005 a firma di Notaio Vincenzo De Luca, repertorio n.27252, iscritta il 10/05/2005 a Lucca, Reg.Gen.8984, Reg.Part.2358, a favore di [REDACTED], per la quota di 1/1 contro [REDACTED], per la quota di 1/1; derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €364.000,00.

Importo capitale: €182.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati, Comune di Borgo a Mozzano, foglio 50, mappale 1389 sub.2.

**Ipoteca legale**, stipulata il 17/10/2008 a firma di [REDACTED] a repertorio n.101159/62 iscritta il 24/10/2008 a Lucca, Reg.Gen.20738, Reg.Part.3749, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1, contro [REDACTED], per la quota di 1/1 sull'unità negoziale n.1 ed a favore di [REDACTED] per la quota di 1/2, contro [REDACTED], per la quota di 1/2 sull'unità negoziale n.2; derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 dpr 602/73 e s.m.i..

Importo ipoteca: €35.638,36.

Importo capitale: €17.819,18.

La formalità è riferita a: Catasto Fabbricati, Comune di Borgo a Mozzano, foglio 50, mappale 1389 sub.2 e mappale 1390, foglio 50, Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, unità negoziale n.1; foglio 50, mappale 1392, Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, unità negoziale n.2.

**Ipoteca conc amministrativa**, stipulata il 22/10/2019 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione, repertorio 1279/6219, iscritta il 22/10/2019 a Lucca Reg.Gen.16880, Reg.Part.2656, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1, contro [REDACTED], per la quota di 1/1 sull'unità negoziale n.3 ed a favore di [REDACTED] per la quota di 1/2, contro [REDACTED], per la quota di 1/2 sull'unità negoziale n.2; derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo.

Importo ipoteca: €643.776,26.

Importo capitale: €321.888,13.

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati Comune di Borgo a Mozzano, foglio 50, mappale 1389 sub.2, mappale 1390, foglio 50, Catasto Terreni Comune di Borgo a Mozzano, unità negoziale n.3; foglio 50, mappale 1392, Catasto Terreni Comune di Borgo a Mozzano, unità negoziale n.2.

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

**Verbale di Pignoramento**, stipulato il 19/01/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca, repertorio 5420, trascritto il 02/02/2023 a Lucca, Reg.Gen.1779, Reg.Part.1292, a favore di [REDACTED], per la quota di 1/1, contro [REDACTED], per la quota di 1/1; derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare.

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati Comune di Borgo a Mozzano, foglio 50, mappale 1389 sub.2.

**Verbale di Pignoramento**, stipulato 03/06/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca, repertorio 2258, trascritto il 19/06/2024 a Lucca, Reg.Gen.10584, Reg.Part.8032, a favore di [REDACTED], per la quota di 1/1, contro [REDACTED], nato a [REDACTED], per la quota di 1/1 sull'unità negoziale n.1 ed a favore di [REDACTED], per la quota di 1/2, contro [REDACTED], per la quota di 1/2, sull'unità negoziale n.2; derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare.

La formalità è riferita a Catasto Terreni, Comune di Borgo a Mozzano, foglio 50, mappale 1390 unità negoziale n.1 e foglio 50, mappale 1392, Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, unità negoziale n.2.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



repertorio 27251/5460, trascritto il 11/05/2005 a Lucca, Reg.Gen.9068, Reg.Part.4974 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/2 e contro [REDACTED], per la quota di 1/2; quest'ultimo era proprietario della quota di 1/1.

Il titolo è riferito a Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, foglio 50 mappale 1392.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

dal 06/02/1971 fino al 03/05/2005

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 con Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Perrotta Giovanni rep.1351, raccolta 706, registrato a Borgo a Mozzano il 09/02/1971 al n.609 e trascritto a Lucca in data 12/02/1971 Reg. Gen.1145, Reg. Part.956, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 e contro [REDACTED]

Il titolo si riferisce al mappale 481, foglio 50, Catasto Terreni, Comune di Borgo a Mozzano.

L'Esperto fa presente che in data 20/03/2002 è stato stipulato ai rogiti del Notaio De Luca Vincenzo Atto con scrittura privata con autentica di firma, repertorio n.16041, trascritto il 17/04/2002 a Lucca, Reg.Gen.6738 Reg.Part.4589 a favore di [REDACTED]

e contro [REDACTED]

[REDACTED] con il quale atto viene riconosciuto il confine fra i mappali 481 e 1009 foglio 50, Catasto Terreni, Comune di Borgo a Mozzano e viene costituita la servitù di distanza a favore del mappale 481, foglio 50, Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano ai fini di una futura realizzazione di nuove costruzioni edili.

Il titolo si riferisce al mappale 481 e mappale 1009, foglio 50, Catasto Terreni, Comune di Borgo a Mozzano.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base alle ricerche effettuate dal sottoscritto Esperto presso il Comune di Borgo a Mozzano è emerso che il fabbricato è interessato dai titoli abilitativi riportati nel paragrafo 7.1

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E.38/01, intestata a [REDACTED], per lavori di "Costruzione di fabbricato residenziale composto da due unità abitative", presentata il 05/10/2000, protocollo 19537, rilasciata il 28/11/2001 con il n. 38/01.

Il titolo è riferito a Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, foglio 50, mappale 481.

C.E. 8/03, intestata a [REDACTED], per lavori di "Variante in c/o alla C.E. n. 38/01 per costruzione di fabbricato residenziale composto da due unità immobiliari", presentata il 05/07/2002 protocollo n. 12679, rilasciata il 12/02/2003 con il n.8/03

Il titolo è riferito a Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, foglio 50, mappale 481.

C.E. 74/03, intestata a [REDACTED], per lavori di "Variante in c/o alla C.E. n. 38/01 ed alla C.E. 8/03 per "Costruzione di fabbricato residenziale composto da due unità immobiliari", presentata il 10/06/2003, protocollo n.11348, rilasciata il 12/11/2003 con il n. 74/03.

Il titolo è riferito a Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, foglio 50, mappale 481.

C.E.60/04, intestata a [REDACTED], per lavori di "Completamento dei lavori dell C.E. 38/01, C.E. 8/03, C.E. 74/03 per costruzione di nuovo fabbricato bifamiliare", presentata il 25/06/2004, protocollo 11042, rilasciata il 27/09/2004 con il n. 60 /04.

In data 27/04/2005 protocollo. n. 7135 è stata depositata Variante alla C.E. 60/04 ai sensi dell'art. 83 L.R. 1/2005 ed

ABITABILITA' intestata a

Il titolo è riferito al Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 50, mappale 1389 sub.2.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al Regolamento Urbanistico approvato 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 3, i mappali 1389, 1390 e parte del mappale 1392 ricadono "**aree urbane di completamento edilizio, R2**". Il mappale 1392 oltre che ricadere in "aree urbane di completamento edilizio" ricade in minima parte in "**aree a verde privato (vpr)**".

Norme tecniche di attuazione ed indici:

"**aree urbane di completamento edilizio, R2**", art.43 delle norme di approvazione:

*"Sono le aree urbane prevalentemente formatesi in seguito alle previsioni degli strumenti urbanistici previgenti. In dette aree sono consentiti, sui lotti già occupati da fabbricati esistenti, tutti gli interventi di cui ai precedenti art. 41 e art. 42, seguendo le specifiche disposizioni del comma 4 dell'art. 42, con le eccezioni e le integrazioni di seguito dettate per gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi, di cui ai successivi commi. Nel rispetto degli indici e parametri urbanistici di cui al successivo comma sono ammesse addizioni superiori al 20% e la costruzione di edifici accessori a quelli esistenti negli spazi del lotto ancora liberi senza costituire nuove unità abitative. §2. Interventi di nuova edificazione, per i vari usi consentiti, possono essere realizzati alle seguenti condizioni: - Nel rispetto del dimensionamento determinato per ogni UTOE, si potrà realizzare un solo alloggio su Sf minima di mq. 800 di ciascun lotto (per due alloggi, mq. 1600, per tre 2.400, ecc.), purché tale superficie non sia già stata asservita alla edificazione di fabbricati esistenti. Nel calcolo dell'area si conteggiano anche le superficie delle eventuali aree ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale e stradale. Nel caso di aree R2 ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale si potrà realizzare un alloggio con Sf minima di mq. 600 esterna all'area di rispetto. - La destinazione residenziale dell'edificio non deve essere inferiore al 50% della Sul complessiva dell'immobile oggetto di intervento. §3. Gli indici e parametri urbanistici da rispettare, nei casi di nuova edificazione, nel rispetto di quanto specificato al precedente comma 2, sono i seguenti: - Iff. 1,5 mc/mq. - Rc. 30% - H max 9,50 m. - Distanza minima dai confini m. 5,00 (per la edificazione a distanza inferiore dovrà essere presentato atto pubblico di accordo tra le parti interessate). - Distanza minima dai fabbricati, anche se non finestrate, m. 10,00 . - Distanza minima dalla sede stradale m. 5,00. §4. Negli interventi di nuova edificazione le aree di proprietà pubblica e privata lungo le strade comunali possono essere oggetto di interventi di allargamento, miglioramento e riqualificazione della sede stradale e per la destinazione a parcheggio di uso pubblico, per una profondità minima di m. 2,00 rispetto al fronte strada. Detto arretramento deve essere oggetto di prescrizione al momento del rilascio del permesso di costruire e la cessione dell'area deve avvenire al momento dell'abitabilità. §5. Gli interventi previsti nel presente articolo sono consentiti nel rispetto del dimensionamento previsto dal P.S. e in conformità al monitoraggio di cui al precedente art. 1 comma 4. §7. Le aree di completamento edilizio R.2 evidenziate con \* devono rispettare le prescrizioni di cui all'Allegato 6 della Relazione geologico tecnica della Quarta Variante al Regolamento Urbanistico e delle "Prescrizioni per le aree ricadenti nella classe di pericolosità I.3 dell'U.T.O.E n 16 di Diecimo". Inoltre al fine di non aggravare il rischio nelle aree contermini, aggravato anche dal reticolo minore e dai ruscellamenti, dovranno essere adottate adeguate opere di compensazione."*

"**aree a verde privato (vpr)**" art.61 delle norme di attuazione:

*Le aree a verde privato sono generalmente connesse ad aree di completamento edilizio R1, R2, R3 e/o ad aree destinate ad altri usi e pertanto le resedi di fabbricati esistenti possono essere interessate da interventi di addizioni funzionali degli edifici. Gli interventi delle aree che ricadono nella Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice) e/o nella Disciplina degli immobili e*

*delle aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del Codice) devono rispettare le prescrizioni, dell'Elaborato 8B e/o della Sezione 4, del PIT/PPR. §2. In dette aree non sono consentiti nuovi interventi edilizi, oltre a quelli sopra indicati e a quelli indicati al precedente art. 35, anche se non strettamente connessi con il fabbricato principale ad una distanza massima di 50 ml da questo. Le aree verde privato\* sono costituite dalle aree di filtro rispetto al sistema idrografico, di connettività ecologica, di limite dell'insediamento urbano, devono garantire la completa permeabilità dei suoli. §3. Dette aree devono sottostare alle norme del PAI vigente. Nelle aree della Quinta Variante al Regolamento Urbanistico non sono consentiti interventi contraddistinti da "fattibilità limitata" F4, di cui all'art. 113bis delle presenti Disposizioni Normative.*

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Il sottoscritto Esperto fa presente di NON aver effettuato le seguenti verifiche:

- verifica plano-volumetrica dell'intero complesso edilizio;
- verifica del reale posizionamento del fabbricato;
- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini 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 ai 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;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;
- 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;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato delle cui unità immobiliari si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili.



Gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti sono esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. In merito alla determinazione dei costi necessari alla eliminazione di eventuali difformità (sanzioni amministrative, penali, diritti amministrativi e non), l'Esperto precisa la sua impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo su tale punto. Trattasi di valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti preposti per la cui determinazione rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica edilizia completa di tutta la documentazione necessaria. L'Esperto fa presente, inoltre, che quanto contenuto nel presente elaborato peritale, nel rispetto del mandato ricevuto, è quindi da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### ESTERNO

L'Esperto, precisando che non è da escludere esistano altre difformità non elencate nel proseguo, le quali potranno comunque essere evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, al fine di verificare la conformità edilizia del bene, lo stesso mette a confronto lo stato dei luoghi con l'elaborato grafico depositato in data 27/04/2005 prot. n. 7135 rappresentate la pianta dell'immobile e gli elaborati grafici allegati alla C.E. n.74/03 ed indicanti i prospetti, le sezioni e la planimetria di proprietà dell'unità immobiliare.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

#### CORPO A

##### ESTERNO

##### Resede

E' stato realizzato un manufatto in legno ad uso rimessa attrezzi agricoli senza titolo edilizio.

##### INTERNO

Lo stato dei luoghi non rispetta quanto rappresentato nell'elaborato grafico depositato.

Non è stata realizzata la parete divisoria fra il locale cucina e la sala e la parete divisoria fra la camera ed il disimpegno è stata eseguita a prolungamento di quella del bagno.

Le altezze interne non sono ml 2,80 ma comunque rientranti nelle tolleranze costruttive del +/-2%.

L'impianto termico è stato realizzato con stufa a legna che alimenta i termosifoni e non con convettori elettrici così come indicato nei procedimenti edilizi presentati.

#### CORPO B

Posa in opera sul lotto di piscina prefabbricata in pvc non rimossa a fine stagione estiva.

A giudizio della scrivente, fatta salva ogni e più altra interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente, le difformità rilevate, CORPO A, potranno essere regolarizzate, previa verifica della disciplina urbanistica, edilizia e di impiantistica vigente sia al momento delle realizzazioni delle opere, sia al momento della presentazione della domanda, attraverso la presentazione di apposito Procedimento di Sanatoria Edilizia ai sensi della L.R. 65/2014 da depositare presso l'Amministrazione Comunale di Borgo a Mozzano completo di tutta la documentazione necessaria.

Qualora la verifica della rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici non verificasse sarà necessario un idoneo adeguamento dell'impianto termico.

La piscina fuori terra presente sul terreno, CORPO B, dovrà essere rimossa così come stabilito da Regolamento Edilizio del Comune di Borgo a Mozzano, all.3, art.8 comma 2, punto 5.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** previa verifica sopra detta, ad eccezione della costruzione del manufatto ad uso rimessa attrezzi agricoli che dovrà essere rimosso così come la piscina fuori terra.

*Costi di regolarizzazione urbanistica:*

I costi comprensivi di onorari tecnici per la richiesta di Procedimento in Sanatoria Edilizia, escluse spese di presentazione, sanzioni amministrative e/o penali, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, oneri di demolizione, oneri di adeguamento impianto termico, Iva e cassa nazionale geometri, ammontano ad **€3.300,00**. Ogni onere è posto a carico dell'aggiudicatario.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ BASSA**

Da quanto è stato possibile rilevare è riscontrabile che lo stato dei luoghi non rispetta quanto riportato nella planimetria catastale dell'immobile (LU 0199383 del 29/12/2004) per una non corretta rappresentazione grafica; inoltre l'altezza interna non è stata indicata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di Denuncia di Variazione di Fabbricato Urbano per la corretta rappresentazione dei luoghi.

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

*Costi di regolarizzazione catastale:*

I costi comprensivi di onorari tecnici per la presentazione della Denuncia di Variazione presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio, escluso spese di presentazione, sanzioni amministrative e/o penali, Iva e cassa nazionale geometri, ammontano ad **€1.100,00**. 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 BORGO A MOZZANO FRAZIONE ANCHIANO, LOCALITÀ SOTTO LA  
CHIESA SNC

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento di civile abitazione** della superficie commerciale di circa mq **119,64** sito in Borgo a Mozzano, frazione Anchiano, località Sotto la Chiesa snc di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]

Identificazione catastale:

- **foglio 50 particella 1389 sub. 2**, Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, rendita € 514,39, indirizzo catastale: località Anchiano, piano: T-1, intestato a [REDACTED], diritti di proprietà per 1/1; derivante da Costituzione del 29/12/2004 pratica n.LU0199383 in atti dal 29/12/2004 COSTITUZIONE (n.5303.1/2004).  
Coerenze: Il fabbricato confina nel complesso con mappale 1380, mappale 1009, mappale 1391, mappale 1392, mappale 1390, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica rispetto al centro storico della frazione di Anchiano, in un'area residenziale. Le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i

parcheggi sono limitrofi ma con pochi posti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'Esperto fa presente che nell'immediate vicinanze dell'immobile l'Ente preposto sta realizzando la nuova viabilità che dalla Strada Statale n.12 accede alla frazione di Anchiano.

**COLLEGAMENTI**

aeroporto distante 55 km	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 1 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 4 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 26 km	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

esposizione:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un complesso bifamiliare posta in Borgo a Mozzano, frazione Anchiano, località Sotto la Chiesa.

Si accede alla proprietà attraverso una strada privata che diparte da Via Norvegia ed attraversando i mappali 1392 e 1390, foglio 50 Comune Borgo a Mozzano, Catasto Terreni, raggiunge l'ingresso del fabbricato bifamiliare. Il mappale 1390 foglio 50 Comune Borgo a Mozzano, Catasto Terreni, è di proprietà di [redacted] mentre il mappale 1392 è in comproprietà fra [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2.

L'ingresso alle due unità immobiliari che compongono il fabbricato avviene attraversando il mappale 1390 sub.3, Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, BCNC, gradini e marciapiede di accesso a comune fra il mappale 1390 sub.1, appartamento al piano terra ed il mappale 1390 sub.2, appartamento al piano primo, Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano.

Il fabbricato è elevato su due piani fuori terra; ha struttura portante in blocchi intonacati e tinteggiati; i solai di piano sono in laterizio e cemento e la copertura è realizzata con solai inclinati costituiti da muratura a nido d'ape. Il manto è in cotto e le gronde sono in c.a. dotate di canali di gronda e discendenti in rame. Il terrazzo ha struttura a sbalzo in c.a. ed ha il parapetto con ringhiera in acciaio zincata. Buono lo stato di manutenzione del bene.

L'immobile oggetto di perizia è posto al piano primo al quale si accede attraverso un vano scala ad uso esclusivo dell'unità. L'appartamento è così suddiviso: ingresso, sala/soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, n.2 bagni e n.3 camere di cui due avente le caratteristiche di camera matrimoniale.

Presenta le seguenti finiture: pavimentazione in gres porcellanato nei vari locali ed in ceramica nei bagni così come il rivestimento di quest'ultimi. I gradini del vano scala sono in pietra e la pavimentazione del pianerottolo e del sottoscale è in gres porcellanato.

Il bagni sono dotati di lavabo, bidet, wc e doccia; nel più piccolo è stato ricavato lo spazio per posizionare la lavatrice.

Gli infissi sono in pvc color legno con doppio vetro e sono dotati di persiane anch'esse in pvc di colore verde.

Le pareti interne sono tinteggiate; la parete dove è collocata la cucina e la stufa presentano il rivestimento in ceramica o simile.

Buono lo stato di manutenzione del bene.

In merito agli impianti tecnologici l'unità immobiliare è provvista di impianto elettrico e di riscaldamento; da verificare il rispetto delle normative in materia impiantistica e di sicurezza. Presente una stufa a legna nel locale sala la quale è collegata ai termosifoni collocati nei vari locali dell'abitazione.

L'immobile risulta essere allacciato all'acquedotto comunale ed alla fognatura pubblica.

A corredo dell'appartamento, la resede posta al piano terra lato sud ed est del fabbricato sulla quale è posizionato una rimessa attressi agricoli in legno. La resede è delimitata in parte da siepe ed in parte da un muro in cls intonacato con soprastate ringhiera in ferro; presenti anche n.2 colonne realizzate per la posa in opera di cancello carrabile.

#### Superficie Utile netta

locali principali-abitazione mq 103,95

terrazzo mq 11,30

resede mq 194,45

#### Altezze utili nette

cucina-ripostiglio-bagno-n.2 camere ml 2,77

bagno ml 2,78

sala ml 2,79

camera ml 2,76

#### **SITUAZIONE STORICA CATASTALE**

- foglio 50, mappale 1389, sub.2, Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, cat.A/2, cl.5, consistenza vani 8, rendita €514,38 deriva da foglio 50, mappale 1389,Ente Urbano, mq 632, Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano per COSTITUZIONE del 29/12/2004, Pratica n.LU0199383 in atti dal 29/12/2004, COSTITUZIONE (n.5303.1/2004);

- foglio 50, mappale 1389,Ente Urbano, mq 632, Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano deriva da foglio 50, mappale 1389, semin.arbor, cl.2, mq 632, RD €2,28, RA €1,63, Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano per Tipo Mappale del 21/03/2005, Pratica n.LU0043986 in atti dal 21/03/2005 IST.21622/05 correz.nel t.m. per errore della parte (n.190550.1/2004);

- foglio 50, mappale 1389, semin.arbor, mq 632, deriva da foglio 50 mappale 481, semin.arbor. cl.2, mq 1620, RD €5,93, RA €4,23, per FRAZIONAMENTO del 17/12/2004 Pratica n.LU0190550 in atti dal 17/12/2004 (n.190550.1/2004).

- foglio 50 mappale 481, semin.arbor. deriva da 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	
vani principali ed accessori	116,25	x	100 %	=	116,25
terrazzo	11,30	x	30 %	=	3,39
<b>Totale:</b>	<b>127,55</b>				<b>119,64</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il prezzo unitario che è stato valutato per la stima dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione,

come richiesto nel quesito dal G.Ill.mo, tiene conto sia dei valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) del Comune di Borgo a Mozzano, inerenti il 1° semestre del 2023, Fascia/zona: Periferica, Codice di zona: D5, Microzona catastale n.3, Destinazione: Residenziale, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, i quali riportano per unità immobiliari di tipologia "Abitazioni civili" con stato conservativo "Normale" dei valori immobiliari che oscillano tra un valore di mercato minimo pari ad €750,00, ad un valore di mercato massimo pari ad €1.100,00, sia di annunci di vendita di Agenzie Immobiliari di beni posti in zona limitrofa al bene da periziare.

Svolte le dovute valutazioni ed eseguito raffronti con immobili immessi sul mercato aventi caratteristiche simili all'oggetto da stimare, tenuto conto del tipo ed epoca di costruzione, della sua ubicazione, della destinazione dell'immobile, della qualità dei materiali impiegati, della dotazione degli impianti, dello stato conservativo, tenuto conto inoltre della presenza dei gravami (pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche etc.), delle difformità presenti in ambito sia urbanistico, che catastale, l'Esperto ha ritenuto di adottare un valore di mercato pari a **1.000,00 €/mq**.

Si ottiene il seguente risultato:  $mq\ 119,64 \times €\ 1.000,00 = €\ 119.640,00 \Rightarrow €\ 120.000,00$  in arrotondamento

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **120.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 120.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 120.000,00**

BENI IN BORGO A MOZZANO FRAZIONE ANCHIANO. LOCALITÀ SOTTO LA  
CHIESA SNC

**TERRENO**

DI CUI AL PUNTO B

**Appezamento di terreno** della superficie commerciale di mq 77, sito in Borgo a Mozzano, frazione Anchiano, località Sotto la Chiesa di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]

## Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 1390, Catasto Terreni, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie 77, RA € 0,20, RD € 0,28, intestato a [REDACTED];  
derivante da Frazionamento del 17/12/2004 Pratica n.LU0190550 in atti dal 17/12/2004 (n.190550.1/2004)  
Coerenze: Il lotto confina nel complesso con Catasto Terreni, foglio 50 mappale 480, mappale 1393, mappale 1392, mappale 1389, mappale 1380, salvo se altri.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica rispetto al centro storico della frazione di Anchiano, in un'area residenziale. Le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono limitrofi ma con pochi posti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria

e secondaria.

L'Esperto fa presente che nell'immediate vicinanze dell'immobile l'Ente preposto sta realizzando la nuova viabilità che dalla Strada Statale n.12 accede alla frazione di Anchiano.

**COLLEGAMENTI**

aeroporto distante 55 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 26 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Trattasi di terreno della superficie di mq 77 sito in prossimità del fabbricato di civile abitazione descritto nel CORPO A. E' utilizzato come resede a corredo della stessa abitazione sul quale è stata posata in opera una piscina fuori terra in pvc.

**SITUAZIONE STORICA CATASTALE**

- foglio 50, mappale 1390, Catasto Terreni, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 77, RD €0,28, RA €0,20, deriva da foglio 50, mappale 1368, qualità seminativo arborato, classe 2, mq 1620, RD €5,86, RA €4,18 per FRAZIONAMENTO del 17/12/2004 Pratica n.LU01900550 in atti dal 17/12/2004 (n.190550.1/2004).
- foglio 50, mappale 1368, Catasto Terreni, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 1620, deriva da foglio 50, mappale 481, qualità seminativo arborato, classe 2, mq 1640, RD €5,93, RA €4,23 per FRAZIONAMENTO del 13/05/2002 Pratica n.85961 in atti dal 13/05/2002 (n.1109.1/2002).
- foglio 50, mappale 481, Catasto Terreni, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 1640, deriva da 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
terreno	77,00	x	100 %	=	77,00
<b>Totale:</b>	<b>77,00</b>				<b>77,00</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 sua ubicazione, della sua non potenzialità edificatoria, ritiene di stimare il terreno in oggetto come un terreno agricolo applicando il metodo comparativo e tenendo 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, Comuni di Bagni di Lucca, Borgo a Mozzano, Villa Basilica i quali suggeriscono un Valore Agricolo (Euro/Ha) a secondo della cultura dei terreni.

-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) ha ritenuto di applicare un valore di mercato pari ad €10,00/mq.

Eseguiti i dovuti calcoli, risulta che il più probabile valore di mercato della piena proprietà del bene ammonta ad €924,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77,00 x 12,00 = 924,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 924,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 924,00

BENI IN BORGO A MOZZANO FRAZIONE ANCHIANO. LOCALITÀ SOTTO LA  
CHIESA SNC

**TERRENO**

DI CUI AL PUNTO C

**Appezamento di terreno**, della superficie commerciale di mq 127, sito in Borgo a Mozzano, frazione Anchiano, località Sotto la Chiesa di proprietà per la quota di 1/2 di [REDACTED]

## identificazione catastale:

- **foglio 50 particella 1392**, Catasto Terreni, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie mq 127, RA € 0,33, RD € 0,46, intestato a [REDACTED] per la proprietà di 1/2 ed a [REDACTED] per la proprietà di 500/1000; derivante da: Frazionamento del 17/12/2004, Pratica n.LU0190550 in atti dal 17/12/2004 (n.190550.1/2004).
- **Coerenze**: Il lotto confina nel complesso con foglio 50, mappale 1390, mappale 1393, mappale 1391, mappale 1389, salvo se altri.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica rispetto al centro storico della frazione di Anchiano, in un'area residenziale. Le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono limitrofi ma con pochi posti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'Esperto fa presente che nell'immediate vicinanze dell'immobile l'Ente preposto sta realizzando la nuova viabilità che dalla Strada Statale n.12 accede alla frazione di Anchiano.

**COLLEGAMENTI**

aeroporto distante 55 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 26 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Trattasi di terreno della superficie di mq 127 posto nell'immediate vicinanze fabbricato di abitazione descritto nel CORPO A. Viene utilizzato dai proprietari come strada privata per accedere alle loro proprietà identificate catastalmente sul foglio 50, dal mappale 1389, Catasto Fabbricati, e sul foglio 50 dal mappale 1390 e mappale 1391, Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano.

**SITUAZIONE STORICA CATASTALE**

- foglio 50, mappale 1392, Catasto Terreni, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 127, RD €0,46, RA €0,33, deriva dal foglio 50, mappale 1368, qualità seminativo arborato, classe 2, mq 1620, RD €5,86, RA €4,18 per FRAZIONAMENTO del 17/12/2004 Pratica n.LU01900550 in atti dal 17/12/2004 (n.190550.1/2004).

- foglio 50, mappale 1368, Catasto Terreni, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 1620, deriva da foglio 50, mappale 481, qualità seminativo arborato, cl.2, ma 1640, RD €5,93, RA €4,23 per FRAZIONAMENTO del 13/05/2002 Pratica n.85961 in atti dal 13/05/2002 (n.1109.1/2002).

- foglio 50, mappale 481, Catasto Terreni, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 1640, deriva da 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
terreno	127,00	x	100 %	=	127,00
<b>Totale:</b>	<b>127,00</b>				<b>127,00</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 sua ubicazione, della sua non potenzialità edificatoria, ritiene di stimare il terreno in oggetto come terreno agricolo applicando il metodo comparativo e tenendo 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, Comuni di Bagni di Lucca, Borgo a Mozzano, Villa Basilica i quali suggeriscono un Valore Agricolo (Euro/Ha) a secondo della cultura dei terreni.

Seminativo Arborato €/H 12.000,00.

Il sottoscritto esperto, pertanto, svolte le dovute valutazioni e raffronti, tenuto conto della presenza dei gravami (pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche etc) ha ritenuto di applicare un valore di mercato pari ad **€10,00/mq.**

Eseguiti i dovuti calcoli, risulta che il più probabile valore di mercato della piena proprietà del bene ammonta ad **€1.524,00.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	127,00	x	12,00	=	<b>1.524,00</b>
-------------------------------	--------	---	-------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 1.524,00</b>
--	-------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 762,00</b>
---	-----------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati 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 l'Esperto ha ritenuto opportuno utilizzare un procedimento di stima che si basa 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;
- 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, 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	appartamento	119,64	0,00	120.000,00	120.000,00
B	terreno	77,00	0,00	924,00	924,00
C	terreno	127,00	0,00	1.524,00	762,00
				<b>122.448,00 €</b>	<b>121.686,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.400,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 117.286,00

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 23.457,20

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: € 93.828,80

data 30/11/2024

il tecnico incaricato  
Tiziana Bulgarelli geometra