



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

41/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RED SEA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Oliva Antonia Libera

CUSTODE:

IVG Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/08/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Alessandro Roberti

CF:RBRLSN69L22E715T

con studio in LUCCA (LU) Viale G.Puccini, Trav. XI n° 134/E

telefono: 0583515373

fax: 0583515373

email: studiotecnicroberti@tiscali.it

PEC: alessandro.roberti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a PESCAGLIA Strada Provinciale n° 32 di Pescaglia - Località la Tana 64, della superficie commerciale di **324,20** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale ad uso commerciale utilizzato per lo svolgimento di una attività di ristorazione, posto al piano terra di un più ampio fabbricato. Composto da zona ingresso, ampia sala posta all'interno di una struttura realizzata in pilastri e travi/travicelli di legno, presumibilmente all'origine trattavasi di tettoia/veranda, ed oggi invece provvista di copertura in materiale plastico e lateralmente chiusa con infissi in alluminio. Nel medesimo ambiente è presente un forno a legna. Dal vano ingresso si accede ai servizi igienici ed ai locali ad uso cucina. Attraverso piccolo disimpegno agli altri due locali ad uso sala pranzo e ampio vano ad uso locale di deposito. Corredato da resede esclusiva su più lati. L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di manutenzione a seguito dello stato di abbandono in cui sembri versi ormai da svariati anni. Sono presenti infiltrazioni di umidità. Finiture ormai degradate ed impianti che necessitano consistenti interventi di manutenzione. Per il riscaldamento ed il condizionamento sono presenti vari split a parete oppure a pavimento nella sala pranzo più grande.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 488 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 235 mq, rendita 3.519,65 Euro, indirizzo catastale: Località Tana n° 22, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A Nord Mappale 923, ad est strada vicinale, a sud strada Provinciale di Pescaglia e a nord mappale 487. salvo se altri
L'unità immobiliare risulta inoltre identificata da: mappale 888 sub. 8 - mappale 921 sub. 7 - mappale 963 sub. 1 - mappale 963 sub. 2. Tutti graffiati come unica unità immobiliare.

B **terreno agricolo** a PESCAGLIA Strada Provinciale n° 32 di Pescaglia - Località la Tana 64, della superficie commerciale di **1.450,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamenti di terreno posti in adiacenza del fabbricato di cui al corpo A e con accesso diretto dalla strada Provinciale n° 32 di Pesaglia. Parte degli stessi e più precisamente sulle porzioni poste a confine con la predetta strada è stata realizzata un'ampia area a parcheggio. Le rimanenti porzioni sono invece occupate da folta vegetazione boschiva.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 487 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb U, superficie 1160, reddito agrario 0,30 € reddito dominicale 0,42 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A nord mappale 919, ad est mappali 923 e 963, a sud strada provinciale, ad ovest mappali 873 e 925, salvo se altri

- foglio 31 particella 925 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 290, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,07 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A nord ed ovest mappale 873, ad est mappale 487, a sud strada Provinciale, salvo se altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.774,20 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:	€ 164.050,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 131.000,00
Data della valutazione:	28/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'interno dello stesso erano presenti arredi ed attrezzature per l'attività di ristorazione.

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 30/11/2007 a firma di Notaio De Luca Vincenzo ai nn. 33381/8136 di repertorio, iscritta il 12/12/2007 a Lucca ai nn. 6100, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/06/2013 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 1014/2013 di repertorio, iscritta il 21/06/2013 a Lucca ai nn. 1106, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 75.000,00.

Importo capitale: € 61.171,31.

Oltre agli immobili oggetto di esecuzione il decreto ingiuntivo comprendeva anche altra unità immobiliare posta nel Comune di Pescaglia e censita al Catasto fabbricati nel foglio 18 mappale 932. Con annotazione n° 1691 del 20/07/2023 è stata effettuata la restrizione di beni per tale unità immobiliare a seguito del decreto trasferimento immobili trascritto il 05/07/2023 al n° 8699.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/01/2023 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 120 di repertorio, trascritta il 23/02/2023 a Lucca ai nn. 2342, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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:	

L'immobile risulta inserito all'interno dell'area sottoposta a Vincolo Ambientale, Idrogeologico e fascia di rispetto alla Strada Provinciale n° 32

Si precisa che in fase di sopralluogo non sono state effettuate, perché avrebbero comportato notevoli costi aggiuntivi per la procedura, le seguenti verifiche :

- strutturali
- geologiche
- geognostiche
- presenza di eventuali materiali nocivi interrati e non
- funzionamento degli impianti
- acustiche di ogni tipo
- riconfinazioni e distanze dai confini
- Legge 10/91 e successive modifiche
- verifica presenza fibre di amianto
- verifiche contenimento energetico
- verifiche normativa sismica
- verifiche fumi in atmosfera
- verifiche Legge 13/89
- verifiche rapporti aeroilluminanti;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Sentenza Costitutiva Diritti Reali - Tribunale di Lucca (dal 19/11/2021), con atto stipulato il 19/11/2021, trascritto il 01/06/2022 a Lucca ai nn. 7166

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 11/07/1984 fino al 30/11/2007), con atto stipulato il 11/07/1984 a firma di Notaio Losito ai nn. 5481 di repertorio, trascritto il 19/07/1984 a Lucca ai nn. 6690.

Il titolo è riferito solamente a Al Catasto Terreni F. 31 mappale 920 - Mappale 487 ed al Catasto Fabbricati porzione del Mappale 488 con subalterno da attribuire.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 03/03/1988 fino al 30/11/2007), con atto stipulato il 03/03/1988 a firma di Notaio Lazzareschi ai nn. 185199 di repertorio, trascritto il 16/03/1988 a Lucca ai nn. 2531.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni F. 31 Mappale 925

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 09/08/1996 fino al 30/11/2007), con atto stipulato il 09/08/1996 a firma di Notaio Tumbiolo ai nn. 11144 di repertorio, trascritto il 28/08/1996 a Lucca ai nn. 7313.

Il titolo è riferito solamente a Porzione della particella Catasto Fabbricati F. 31 Mappale 922, poi successivamente fusa con gli altri mappali

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 30/11/2007 fino al 19/11/2021), con atto stipulato il 30/11/2007 a firma di Notaio De Luca ai nn. 33380/8135 di repertorio, trascritto il 12/12/2007 a Lucca ai nn. 14872

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Art. 26 Legge 47/85 N. **3454/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne , presentata il 31/10/1990 con il n. 3454 di protocollo, rilasciata il 31/10/1990 con il n. 3454 di protocollo

Condono Edilizio N. **2 NC / 1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di fabbricato mediante realizzazione di ampia sala pranzo e servizi igienici, presentata il 28/02/1995 con il n. 1299 di pg di protocollo, rilasciata il 23/09/1996 con il n. 2/NC di protocollo

Modifiche al piano terra di un fabbricato destinato a bar-ristorante ed al piano primo destinato ad abitazione N. **3521/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 18/10/1997 con il n. 5925 di pg di protocollo, rilasciata il 31/08/1998 con il n. 3521/2151/98 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **2245/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un forno da panificazione a corredo del bar ristorante, presentata il 15/07/1998 con il n. 4020 di pg di protocollo, rilasciata il 18/12/1998 con il n. 2245 di protocollo

Dia N. **6131/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di opere interne (PRATICA NON TROVATA IN ARCHIVIO).

La presente pratica non è stata reperita nell'archivio Comunale

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Parte " Aree boscate e i castagneti da frutto " ed in parte " Bac - aree urbane consolidate residenziali ". Norme tecniche di attuazione ed indici: Art- 70/62 interno e Art. 53. Il titolo è riferito solamente al Mappale 487

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona " Aree boscate e i castagneti da frutto " . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 70/62 interno. Il titolo è riferito solamente al

Mappale 925

adottato, in forza di delibera D.C.C. n° 63 del 27/12/2019 e D.C.C. n° 180 del 28/05/2020, l'immobile ricade in zona " Fondovalle del Torrente Pedogna ". Le norme sono riferite al Piano Strutturale Intercomunale Approvato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

DIFFORMITÀ EDILIZIE RELATIVE AL FABBRICATO (CORPO A)

Per quanto riguarda l'accertamento della conformità edilizia è indispensabile premettere che il sottoscritto sul punto non è in grado di esprimere un parere definitivo e certo, questo in considerazione del fatto che, nell'archivio del Comune di Pescaglia, non è stata rintracciata l'ultima pratica edilizia che risulta presentata sull'immobile e cioè la DIA n° 6131 del 1999. Con tale pratica dovrebbero essere state realizzate alcune modifiche interne all'unità immobiliare. Quanto di seguito quindi indicato deriva da deduzioni a seguito del confronto, dello stato dei luoghi attuale, con la planimetria catastale in atti, presentata in data 19/10/2007 e cioè poco prima dell'atto di acquisto avvenuto nel medesimo anno. Presumibilmente quindi quanto dichiarato in atto e cioè la conformità urbanistica e catastale da parte del venditore, lascerebbe presupporre che la rappresentazione grafica della planimetria catastale in atti a quel tempo fosse conforme allo stato dei luoghi. Non essendo stata presentata, successivamente all'atto di acquisto del 2007, nessuna pratica edilizia in base alla ricerca fatta contestualmente con i tecnici Comunali, tutte le differenze ad oggi riscontrabili dovrebbero di conseguenza essere ritenute abusive. Le difformità quindi di seguito sinteticamente indicate sono conseguenza di quanto precedentemente specificato.

Difformità interne

1. Nella sala pranzo di ampie dimensioni sono presenti pilastri in legno non graficamente rappresentati nella planimetria catastale e neanche nei precedenti titoli edilizi esaminati
2. Sempre nella medesima sala pranzo risulta presente un piccolo ampliamento realizzato con infissi metallici
3. Nella zona ingresso sono stati realizzati degli scalini per accedere ai servizi igienici e contestualmente è stata realizzata una apertura su parete portante, e quindi con rilevanza ai fini della normativa sismica, per consentire un ulteriore accesso
4. Realizzazione parete divisoria interna al fine di dividere la sala pranzo in due vani
5. Ampliamento di porta di comunicazione su parete portante e quindi anche questa con rilevanza sismica, tra le due piccole sale da pranzo
6. Tamponamento interno della vecchia porta di accesso ai locali. Esternamente risulta sempre presente l'infisso

Quanto descritto risulta evidenziato in colore giallo per quanto riguarda le demolizioni ed in colore rosso per le nuove realizzazioni, nell'allegata planimetria

In colore blu invece risulta evidenziata una apertura nei locali ad uso cucina, per ampliarne la superficie, realizzata presumibilmente con la DIA n° 6131 del 1999, questo confrontando gli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio esaminato con la planimetria catastale.

Confrontando sempre la documentazione allegata ai titoli edilizi che si è potuti esaminare, tra cui anche la documentazione fotografica, sono state rilevate anche alcune difformità esterne che possono essere sinteticamente così indicate :

1. Realizzazione di rampa di accesso in ferro per persone diversamente abili lungo il prospetto sud-ovest
2. Installazione di tenda all'ingresso del fabbricato

La verifica rispetto alle opere autorizzate, i cui titoli edilizi è stato possibile esaminare (Art. 26 n° 3454/1990 – CES 2/NC del 1996 – CE 3521/ 1998 – AE 2245/1998) ha fatto invece emergere alcune differenze rispetto alle quote sia interne che in gronda ma rientrati sostanzialmente nelle tolleranze. Si evidenzia inoltre che l'accesso al lato nord del fabbricato, quello posto a monte, non è stato possibile vista la presenza di folta vegetazione che non consentiva in alcun modo alcun riscontro delle quote indicate negli elaborati grafici.

Conclusioni

In considerazione di quanto sopra ampiamente specificato, ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate si dovrà quindi procedere alla richiesta di una sanatoria edilizia , ad eccezione, a parere dello scrivente del piccolo ampliamento con infissi metallici che dovrà essere demolito e ripristinato. Si evidenzia che il fabbricato risulta inserito all'interno dell'area sottoposta a vincolo ambientale ed idrogeologico oltre che nella fascia di rispetto della strada Provinciale.

DIFFORMITÀ EDILIZIE RELATIVE AI TERRENI (CORPO B)

Per quanto riguarda invece le due particelle censite al catasto terreni e descritte al Corpo B della perizia, si rileva che le ampie porzioni poste a confine con la strada Provinciale sono ad oggi utilizzate come area a parcheggio. E' presente un muro di sostegno per il contenimento della zona sopraelevata rispetto al piano stradale. Non è stato possibile appurare quando tale area per la sosta è stata realizzata e quindi se eventualmente ante 1967, e se sono state realizzate consistenti opere di scavo e di riporto, questo anche ai fini del vincolo idrogeologico che grava sull'area, in quanto anche dalla visione delle aerofotogrammetrie della Regione Toscana, la scarsa qualità delle immagini più datate e la presenza di vegetazione non hanno consentito tale accertamento. La mancanza di titoli edilizi per la realizzazione, in quanto non rintracciati, impongono, a scopo cautelativo che, ai fini della presente perizia, tale area a parcheggio venga considerata abusiva. Le eventuali specifiche circa la sua eventuale sanabilità futura mediante la presentazione di pratica edilizia al Comune di Pescaglia, a differenza di quelle rilevate sul fabbricato, non possono considerarsi definitive in quanto attualmente per la gestione del Territorio nel Comune di Pescaglia è presente un Regolamento Urbanistico vigente ed un Piano Strutturale Intercomunale adottato. A quest'ultimo dovrà fare seguito un Piano Operativo che dettagliatamente specificherà le norme per tali appezzamenti di terreno o porzioni. Ad oggi comunque vista la loro inclusione nell'art. 70 delle NTA " Aree boscate ed i castagneti da frutto ", che impedisce l'utilizzo delle aree diverse da quelle ad uso agricolo, non si ravvede la possibilità da sanare le opere e si dovrà procedere quindi con la rimessa in pristino.

PRECISAZIONI

E' opportuno precisare, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate ed ai costi della loro eventuale regolarizzazione, che lo scrivente è impossibilitato a fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto, vista anche la sovrapposizione delle normative ad oggi vigenti ed in continuo cambiamento e le interpretazioni dei vari uffici. La determinazione dei costi per eliminare eventuali abusi comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti, i quali dopo la presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria e successiva istruttoria, determinano l'esito positivo o negativo della stessa e le relative sanzioni. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da considerarsi formulato in termini orientativi, per quanto concerne, fattibilità, procedure, importi, sanzioni e/o adempimenti indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

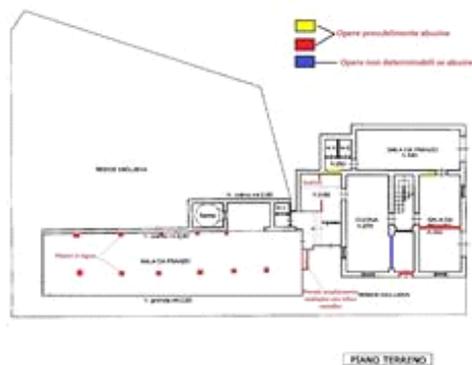
Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedasi quanto descritto al paragrafo 8 (normativa di riferimento: Dpr 380/01 e Leggi Regionali)

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e sanzioni per pratica edilizia in sanatoria: €8.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato Corpo A



CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedasi quanto descritto al paragrafo 8 (normativa di riferimento: Dpr 380/01 e Leggi Regionali)

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere di rimessa in pristino: €10.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Terreni corpo B

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate incongruenze tra la rappresentazione in mappa del fabbricato e la planimetria catastale. Nello specifico nella mappa al catasto terreni non risulta rappresentata piccola porzione dell'immobile e più precisamente quella dove sono presenti i due bagni adiacenti che dovrebbero insistere sul mappale 888. La mancanza di un elaborato planimetrico, visto il numero di particelle con subalterno che identificano il fabbricato, non consente altresì di capire con esattezza la presenza di ulteriori incongruenze o refusi. SI dovrà quindi presentare un tipo mappale per rettificare la mappa catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione tipo mappale e pratica Docfa: €1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianti che necessitano di opere di manutenzione/rifacimento in quanto realizzati da svariati anni e privi delle relative certificazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Onere non quantificabile senza verifica da parte di tecnici specifici

BENI IN PESCAGLIA STRADA PROVINCIALE N° 32 DI PESCAGLIA - LOCALITÀ LA
TANA 64

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a PESCAGLIA Strada Provinciale n° 32 di Pescaglia - Località la Tana 64, della superficie commerciale di **324,20** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale ad uso commerciale utilizzato per lo svolgimento di una attività di ristorazione, posto al piano terra di un più ampio fabbricato. Composto da zona ingresso, ampia sala posta all'interno di una struttura realizzata in pilastri e travi/travicelli di legno, presumibilmente all'origine trattavasi di tettoia/veranda, ed oggi invece provvista di copertura in materiale plastico e lateralmente chiusa con infissi in alluminio. Nel medesimo ambiente è presente un forno a legna. Dal vano ingresso si accede ai servizi igienici ed ai locali ad uso cucina. Attraverso piccolo disimpegno agli altri due locali ad uso sala pranzo e ampio vano ad uso locale di deposito. Corredato da resede esclusiva su più lati. L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di manutenzione a seguito dello stato di abbandono in cui sembri versi ormai da svariati anni. Sono presenti infiltrazioni di umidità. Finiture ormai degradate ed impianti che necessitano consistenti interventi di manutenzione. Per il riscaldamento ed il condizionamento sono presenti vari split a parete oppure a pavimento nella sala pranzo più grande.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 488 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 235 mq, rendita 3.519,65 Euro, indirizzo catastale: Località Tana n° 22, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A Nord Mappale 923, ad est strada vicinale, a sud strada Provinciale di Pescaglia e a nord mappale 487. salvo se altri
L'unità immobiliare risulta inoltre identificata da: mappale 888 sub. 8 - mappale 921 sub. 7 - mappale 963 sub. 1 - mappale 963 sub. 2. Tutti graffiati come unica unità immobiliare.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

molto scarso

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

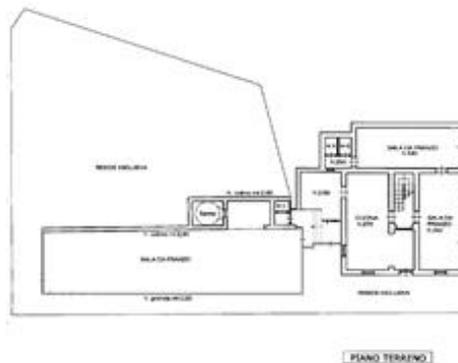


**CONSISTENZA:**

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
Locali commerciali piano terra	285,00	x	100 %	=	285,00
Resede esclusiva	392,00	x	10 %	=	39,20
Totale:	677,00				324,20

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - Servizio Pubblicità immobiliare

Descrizione: Fondo ad uso commerciale

Indirizzo: Via del Santo n° 144 - Borgo a Mozzano

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 183,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene che il metodo più idoneo per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili di cui trattasi sia quello a stima per confronto diretto o commerciale con adozione di valori unitari determinati, prendendo in esame sulla base dei seguenti elementi tecnico economici:

- destinazione ;
- caratteristiche funzionali ed estetiche ;
- rifiniture;
- materiali impiegati e tecnica costruttiva adottata;
- collocazione territoriale, urbana e commerciale;
- dinamica del mercato immobiliare della zona di fabbricati simili o assimilabili;
- condizioni di uso e manutenzione;
- problematiche urbanistiche e loro più probabili costi per eventuali sanatorie ;
- accurata indagine di mercato svolta nel settore delle compravendite della zona.

Oltre agli elementi sopra indicati sono stati presi in considerazione, al fine della determinazione del prezzo :

- il perdurare della crisi-economica finanziaria che continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni;
- le difficoltà di accedere al credito aggravata dall'aumento dei tassi di interesse ;
- la mancanza di liquidità;

Si precisa che quanto oggetto di stima risulta essere un oggetto particolarmente

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 324,20 x 500,00 = **162.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 162.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 162.100,00**

BENI IN PESCAGLIA STRADA PROVINCIALE N° 32 DI PESCAGLIA - LOCALITÀ LA
TANA 64

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a PESCAGLIA Strada Provinciale n° 32 di Pescaglia - Località la Tana 64, della superficie commerciale di **1.450,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamenti di terreno posti in adiacenza del fabbricato di cui al corpo A e con accesso diretto dalla strada Provinciale n° 32 di Pesaglia. Parte degli stessi e più precisamente sulle porzioni poste a confine con la predetta strada è stata realizzata un'ampia area a parcheggio. Le rimanenti porzioni sono invece occupate da folta vegetazione boschiva.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 487 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb U, superficie 1160, reddito agrario 0,30 € reddito dominicale 0,42 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A nord mappale 919, ad est mappali 923 e 963, a sud strada provinciale, ad ovest mappali 873 e 925, salvo se altri
- foglio 31 particella 925 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 290, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,07 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A nord ed ovest mappale 873, ad est mappale 487, a sud strada Provinciale, salvo se altri.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

panoramicità:

al di sopra della
media 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terreni in parte agricoli ed in parte utilizzati come area a parcheggio	1.450,00	x	100 %	=	1.450,00
Totale:	1.450,00				1.450,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione attribuita agli appezzamenti di terreno scaturisce chiaramente dalle caratteristiche attuali ma soprattutto dalla loro potenzialità futura e la vicinanza con il fabbricato commerciale di cui al corpo A. Sostanzialmente tali terreni non avrebbero un particolare valore commerciale, vista la loro ubicazione, ma la necessità eventualmente di dotare l'attività che verrà svolta nell'unità immobiliare adiacente - che sia di ristorazione così come nei decenni precedenti oppure di altro tipo - della necessaria superficie a parcheggio, attribuisce agli stessi un'importanza notevole e determinante. L'adozione di un piano strutturale intercomunale presumibilmente prenderà in considerazione che porzione degli stessi è ad oggi utilizzata già come superficie a parcheggio, nonostante realizzata, da quello che è stato possibile rilevare senza alcun titolo edilizio, facilitandone verosimilmente una sanatoria. La mancanza di aree per la sosta stanziale e di relazione potrebbe pregiudicare lo svolgimento delle attività commerciali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.450,00 x 15,00 = **21.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il calcolo del valore di mercato del fabbricato di cui al corpo A è stato utilizzato il procedimento di stima "monoparametrica" in base al prezzo medio, con metodo cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti ed il bene che si andrà a stimare. Con tutte le limitazioni di questo metodo, determinate dalle inevitabili differenze tra i beni presi come comparabili e quello oggetto di stima, esso ci permette comunque di determinare un prezzo medio ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato. A tal fine è stata effettuata una ricerca presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare per rintracciare compravendite recenti di immobili simili e ricavarne il prezzo unitario di compravendita. Tali valori sono da ritenersi i più attendibili e veritieri. Per semplice riscontro sono stati verificati i valori indicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) con riferimento al 02 semestre del 2022 ultimo disponibile e Borsino Immobiliare. Successivamente si è provveduto ad effettuare i necessari aggiustamenti delle quotazioni determinate al fine di personalizzare il prezzo medio da attribuire alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, alle problematiche rilevate, all'andamento del mercato immobiliare ed alla tipologia di stima che presuppone criteri prudenziali. Si evidenzia che visto lo scarso numero di compravendite effettuate nella zona, soprattutto con destinazione commerciale, sono state prese in esame anche quelle effettuate nei Comuni limitrofi e nello specifico di Borgo a Mozzano, in quanto trattasi di zone estremamente simili da un punto di vista commerciale. Per quanto concerne invece i terreni di cui al corpo B si riporta quando indicato nel paragrafo " Sviluppo della Valutazione " .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Pescaglia, agenzie: Borgo a Mozzano, osservatori del mercato immobiliare Omi e Borsino Immobiliare

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	negozio	324,20	0,00	162.100,00	162.100,00
	terreno				

B	agricolo	1.450,00	0,00	21.750,00	21.750,00
				183.850,00 €	183.850,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 19.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 164.050,00**

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: **€ 32.810,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 240,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 131.000,00**

data 28/08/2023

il tecnico incaricato
Alessandro Roberti