



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

247/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI PESCIA E CASCINA CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA S.C.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

I.V.G. LUCCA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Simonetta Lencioni

CF:LNCSNT65D41E715P

con studio in LUCCA (LU) via fabio filzi 37

telefono: 0583492555

email: s.lencioni@virgilio.it

PEC: lencioni.simonetta@pec.architettilucca.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 247/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **FABBRICATO DI CORTE AD USO MAGAZZINO E TERRENO** a LUCCA Via Vecchia Pisana 2394, frazione S. Angelo in Campo, della superficie commerciale di **173,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I diritti della piena proprietà sopra un compendio immobiliare composto da un fabbricato ad uso magazzino (ex cascina), elevato a tre piani fuori terra finale di una schiera di corte, corredato da resede esclusiva posta in aderenza al fabbricato sui lati nord e sud e da un piccolo appezzamento di terreno di natura pianeggiante, ubicato in posizione poco discosta dal fabbricato della superficie catastale di mq. 560.

Si accede ai beni dalla Via Pisana mediante l'esistente passo, costituito con atto ai rogiti del notaio Gino Velani di Lucca in data 6 ottobre 1960, repertorio n.54628, registrato a Lucca il 15 ottobre 1960 al n. 1231 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca, il 22 ottobre 1960 al n.586 di registro particolare.

E' stato accertato, che lo stato dei luoghi di seguito descritto, non è coincidente con quanto legittimato dall'Attestazione di Conformità in Sanatoria rilasciata dal comune di Lucca, a seguito della realizzazione di opere di ristrutturazione "rilevante", non ancora ultimate ma allo stato grezzo, eseguite dalla proprietà in assenza di titolo edilizio e di autorizzazione sismica.

La descrizione di seguito riportata, fotografa il fabbricato al momento del sopralluogo. Trattasi di fabbricato elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre, composto da un ampio vano a piano ad uso magazzino/ripostiglio e collegati a mezzo di scale interne. L'interno del fabbricato risulta allo stato "grezzo" con opere non ultimate, privo di pavimentazione, rifiniture ed impianti; le resedi esclusive sui lati nord e sud, sono completamente pavimentate. Per una migliore comprensione della distribuzione degli spazi interni, destinazione d'uso e altezze si rimanda agli elaborati grafici allegati al presente elaborato peritale.

Le opere di ristrutturazione eseguite senza titolo e ad oggi non ancora completamente ultimate, hanno comportato la demolizione di una parete divisoria interna nel vano al piano terra, hanno interessato i solai di calpestio dei vari piani con la demolizione dei solai licenziati e la messa in opera di nuovi solai a quote differenti dal licenziato; hanno comportato la realizzazione ex nuovo di una scala interna per il collegamento fra i piani non presente nel licenziato. Inoltre le opere eseguite hanno interessato la tamponatura di una apertura al piano primo e apertura di altra ex novo in posizione differente ed inoltre sempre al piano primo, sul muro perimetrale lato est, è stata realizzata una controparete. **Le opere suddescritte dovranno essere sanate sia sotto il profilo edilizio-urbanistico che strutturale. Si evidenzia che la presentazione della pratica di sanatoria sotto il profilo strutturale è molto complessa, comporta molteplici difficoltà e darà l'avvio ad un procedimento penale, per opere strutturali eseguite in zona sismica senza preventiva autorizzazione. L'aggiudicatario sarà tenuto a valutare scrupolosamente la problematica che insorge con la presentazione completa della pratica di sanatoria, che dovrà legittimare quanto eseguito da terzi e non dal medesimo. Nella sezione dedicata "GIUDIZIO DI CONFORMITA'" sono state descritte in larga massima le opere di ristrutturazione eseguite che dovranno essere oggetto di sanatoria.**

Al momento non è possibile quantificare con certezza e precisione a quanto ammontino le sanzioni che dovranno essere corrisposte per il rilascio della pratica di sanatoria, altresì non è quantificabile



con certezza a quanto ammonti il costo di costruzione che dovrà essere corrisposto al comune di Lucca. A titolo informativo si precisa che la sanzione per opere strutturali eseguite senza titolo oscilla da un minimo di €5.000,00 (Eurocinquemila//00) ad un massimo di €50.000,00 (Eurocinquantamila//00); che la sanzione amministrativa massima applicata dal comune di Lucca per opere in sanatoria per l'anno 2023 è di €5.164,00 (Eurocinquemilacentosessantaquattro//00); che il costo di costruzione con valori per l'anno 2023, calcolato in maniera preventiva e non dettagliata, potrebbe oscillare da un minimo di €8.000,00 (Euroottomila//00) ad un massimo di €13.000,00 (Eurotredicimila//00). Alle sanzioni vanno poi aggiunti i costi per i professionisti incaricati ed i diritti e bolli per la presentazione della pratica. A seguito di quanto sopra, non essendo possibile quantificare in maniera puntuale i relativi costi che sono demandati agli enti competenti in sede di presentazione della pratica, si è ritenuto opportuno effettuare una decurtazione dal valore finale del lotto che potrebbe non essere rispondente a quanto effettivamente l'aggiudicatario sarà tenuto a pagare per il rilascio della pratica di sanatoria.

Il terreno pertinenziale agricolo è posto a nord in posizione poco discosta dal fabbricato ad uso magazzino, è di forma regolare, pianeggiante, della superficie catastale complessiva di mq. 560 (cinquecentosessanta). Per il terreno non sono stati eseguiti saggi per la verifica di eventuale presenza di sostanze inquinanti nel sottosuolo, non è stata eseguita misurazione strumentale e riconfinazione. Il terreno si intende venduto a corpo e non a superficie. In ordine al vigente Regolamento Urbanistico è classificato nelle N.T.A. all'articolo 27.3 - Aree di prevalente uso agricolo; in ordine al Piano Operativo adottato, è classificato nelle N.T.A. all'articolo 49 Aree prevalentemente agricole della piana (E2), il tutto come riscontrabile da certificato di destinazione urbanistica allegato al presente elaborato peritale.

La superficie utile complessiva del fabbricato ad uso magazzino (S.I.N) è mq. 124,36, la resede esclusiva a corredo sul lato nord e sud mq 42,00; la superficie esterna lorda (S.E.L) mq.168,83. I vani presentano le seguenti altezze interne: il piano terra una porzione mt. 3,49 ed una porzione mt. 2,81; il piano primo è per l'intera superficie mt. 2,81; il piano secondo presenta altezze variabili, con una minima in gronda di mt. 1,80 ed in colmo mt. 3,49 per poi decrescere ed arrivare a fine del vano in proprietà, a mt. 3,10. Per il terreno agricolo pertinenziale posto poco discosto dal fabbricato, si considera la superficie catastale complessiva pari a mq.560.

All'interno del fabbricato non sono presenti impianti ad eccezione di impianto elettrico di cantiere; pertanto dovrà essere accettato dall'aggiudicatario nello stato di fatto in cui si trova privo di qualsiasi impianto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di variabile a seconda dei piani. Identificazione catastale:

- foglio 155 particella 174 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 10, consistenza 130 mq, rendita 530,40 Euro, indirizzo catastale: VIA PISANA n.2394, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2015 Pratica n.LU0119230 in atti dal 17/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.44246.1/2015)
Coerenze: il fabbricato ad uso magazzino confina nel complesso con Via Pisana, passo comune su due lati, beni di cui al mappale 175 del foglio 155, salvo se altri e meglio di fatto. Si precisa che il mappale 174 subalterno 1 è graffato con il mappale 1805 e con il mappale 1806. Ai fini della cronistoria catastale i suddetti dati derivano da: variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; da variazione nel classamento del 23.08.2011 Pratica n.LU0140359 in atti dal 23.08.2011 Variazione di Classamento (n.34603.1/2011); da COSTITUZIONE del 23.11.2010 Pratica n.LU0215277 in atti dal 23/11/2010 COSTITUZIONE (n.3706.1/2010). Si precisa inoltre che i mappali 1805 e 1806, derivano dai mappali 1022 e 1025 sopprese in ordine a Tipo Mappale n. 211323 del 17/11/2010. Si segnala che la superficie catastale risultante da visura è mq. 138.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



A.1 terreno agricolo, identificato con il numero 1812.

Identificazione catastale:

- foglio 155 particella 1812 (catasto terreni), qualita/classe SEM ARB IRR classe 2, superficie 560, reddito agrario 3,90 €, reddito dominicale 3,86 €, indirizzo catastale: non rilevabile dalla visura catastale in atti, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 17/11/2010 Pratica n.LU0211323 in atti dal 17/11/2010 presentato il 16/11/2010 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.211323.1/2010)

Coerenze: nel complesso al terreno agricolo pertinenziale confinano beni di cui al mappale 172, beni di cui al mappale 176, mappale 168 e mappale 1019 del foglio 155 salvo se altri e meglio di fatto.

Ai fini della cronistoria catastale il mappale 1812 deriva dal mappale 173 del Catasto Terreni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	173,04 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,20 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.997,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.397,76
Data della valutazione:	15/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si evidenzia che all'interno del fabbricato ad uso magazzino/ripostiglio sono stoccati in deposito oggetti e materiali vari. Non è dato certo sapere se i beni contenuti nel magazzino siano di proprietà dell'esecutata o di terzi.

Il terreno agricolo pertinenziale è libero.

Da controllo presso Agenzia delle Entrate di Lucca non sono stati rintracciati contratti di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'aggiornamento della banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio Servizio Pubblicità immobiliare, è stato eseguito dalla sottoscritta in data 28.06.2023 e successivamente aggiornato in data 09.08.2023 ed in data 06.11.2023.

Oltre a quanto in appresso riportato non sono stati rilevati ulteriori gravami, formalità pregiudizievoli e servitù formalmente costituite. Tuttavia graveranno sul bene oggetto di procedura, i vincoli nascenti dal titolo di provenienza, quelli di cui alle vigenti norme e strumenti in materia edilizia, urbanistica, sismica ed eventualmente quelle servitù nascenti anche a favore di terzi, che potrebbero non essere state rilevate in sede di sopralluogo e che potrebbero essere presenti per necessità costruttive, considerato che trattasi di un fabbricato a schiera con altri e di un piccolo appezzamento di terreno posto poco discosto a nord dal fabbricato



Dalla lettura del titolo di provenienza nell'esecutata è stato riscontrato che si accede ai beni, oggetto della presente consulenza, dalla via Pisana mediante l'esistente passo costituito con atto ai rogiti del notaio Gino Velani di Lucca del 06.10.1960 n°54628 di repertorio, trascritto il 22.10.1960 al n° 586 di registro particolare.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 08/06/2018 a firma di TRIBUNALE DI PISA ai nn. 1223 di repertorio, iscritta il 14/06/2018 a Conservatoria Dei Registri Immobiliari Lucca ai nn. 1372, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 58.694,56.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Lucca fg. 155 map.174 sub 1 graffato con i mappali 1805 e 1806; Catasto Terreni Lucca foglio 155 mappale 1812 e altri beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/10/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca ai nn. 4166 di repertorio, trascritta il 09/11/2022 a Conservatoria Dei Registri Immobiliari Lucca ai nn. 14576, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a beni censiti al Catasto Fabbricati Lucca nel foglio 155 dal mappale 174 sub 1 graffato con il mappale 1805 e 1806; sul terreno censito al Catasto Terreni Lucca nel foglio 155 mappale 1812 ed altri beni

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
Millesimi condominiali:	nessuno
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno	



Ulteriori avvertenze:

VINCOLI DI TUTELA:

I beni oggetto del presente non ricadono in zona sottoposta a vincolo paesaggistico nè a vincolo idrogeologico. Insistono altresì sull'area i vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di regolamento edilizio comunale e quelli derivanti dalla normativa sismica vigente.

SERVITU' ATTIVE E PASSIVE:

Dalla lettura del titolo di provenienza nell'esecutata si rileva che i beni ricevono accesso dalla via Pisana mediante l'esistente passo costituito con atto ai rogiti del notaio Gino Velani di Lucca del 06.10.1960 n°54628 di repertorio, trascritto il 22.10.1960 al n° 586 di registro particolare.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Le spese di gestione del bene non sono ipotizzabili in quanto dipendono fondamentalmente dal tipo di conduzione dei possessori.

Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita del fabbricato e del terreno pertinenziale, da eseguirsi nei modi e nel rispetto delle normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se le assume.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici; nè il valutatore nè altri soggetti si assumono la responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta e non aggiornata.

Le spese per la presentazione delle pratiche di sanatoria, nonché quelle derivanti per eventuali adeguamenti se imposti dagli enti preposti, tutte e nessuna esclusa saranno a completa cura e spese dell'aggiudicatario nel rispetto delle normative specifiche.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia che la cronistoria del titolo di provenienza nel ventennio, è stata elencata facendo riferimento alla relazione notarile ipo-catastale allegata al fascicolo di procedura esecutiva. La sottoscritta ha provveduto ad aggiornamento e controllo sulla Conservatoria dei Registri Immobiliari dove i beni sono ubicati, oltre a provvedere a reperire copia del titolo di provenienza nell'esecutata.

Le provenienze dei beni derivano da quanto in appresso riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/05/2016), con atto stipulato il 18/05/2016 a firma di notaio Luca Nannini di Lucca ai nn. 62673 di repertorio, trascritto il 23/05/2016 a Conservatoria dei Registri Immobiliari Lucca ai nn. 5271 RP.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato ad uso magazzino al Catasto Fabbricati comune di Lucca, nel foglio 155 mappale 174 sub 1 graffato con il mappale 1805 e 1806 oltre che terreno poco discosto censito al Catasto terreni comune di Lucca nel foglio 155 mappale 1812

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione in morte della madre sig. _____ (dal 27/12/2000 fino al 18/05/2016), registrato il 27/06/2001 a Viareggio ai nn. 64 volume 653, trascritto il 05/11/2001 a Conservatoria dei Registri Immobiliari Lucca ai nn. 11549 RP.

Nella nota di trascrizione della successione ed anche nel titolo di provenienza nell'esecutata è precisato che il coniuge della De Cuius ha rinunciato all'eredità della moglie con verbale reso presso il Tribunale di Lucca Sezione Distaccata di Viareggio in data 15 maggio 2001, registrato a Viareggio il 17.05.2001 al n. 10339. Si precisa che l'accettazione tacita dell'eredità relitta della De Cuius ed a



favore dei sig.ri suddetti è stata trascritta a Lucca il 23 gennaio 2012 al n.767 di registro particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'Esperta in riferimento alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico riferisce che nel titolo di provenienza nell'esecutata, è stato riportato che il fabbricato ad uso magazzino/ripostiglio è di costruzione anteriore al 01.09.1967 e che successivamente non ha subito modifiche necessitanti di licenze, concessioni, permessi, denunce o segnalazioni certificate di inizio attività, comunicazioni di inizio lavori, o autorizzazioni comunque denominate. Tuttavia, dalle ricerche eseguite presso gli archivi del comune di Lucca, è stata rintracciata Attestazione di Conformità in Sanatoria rilasciata con il n.166 nell'anno 2011, la quale non è stata riportata nel titolo di provenienza dell'esecutata.

Per quanto riguarda il terreno di cui al mappale 1812 del foglio 155, è stato richiesto ed ottenuto dal comune di Lucca, il certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente elaborato peritale.

Dalle ricerche eseguite il fabbricato risulta pertanto interessato dai titoli edilizi in seguito riportati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **122/1949**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di apertura di una porta ed una finestra nel prospetto di un fabbricato esistente nonchè lavori di trasformazioni interne e costruzione di un ponticello, presentata il 02/07/1949 con il n. 15559 di protocollo, rilasciata il 02/09/1949 con il n. 122 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato oggetto di procedura identificato al Catasto fabbricati nel foglio 155 dal mappale 174 sub 1 graffato con il mappale 1805e 1806, e ad altro fabbricato di terzi e non oggetto del presente elaborato peritale

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA N. **166/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di esecuzione di modifiche interne ed esterne in sanatoria a due unità immobiliari destinate, rispettivamente a civile abitazione e magazzino in difformità da quanto autorizzato con L.E n°180/65 e Permesso a Costruire n.122/49, presentata il 28/07/2011 con il n. 889 di protocollo, rilasciata il 04/10/2011 con il n. 166 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato ad uso magazzino identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 155 dal mappale 174 sub 1 graffato con il mappale 1805 e mappale 1806, oggetto di procedura oltre altro bene di terzi e non oggetto del presente elaborato peritale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera con atto di Consiglio Comunale n° 25 del 16.03.2004 e successiva variante approvata con Delibera di C.C n° 19 del 15.03.2012 e pubblicata sul BURT n°18 il 02.05.2012, l'immobile ricade in zona Aree di prevalente uso agricolo . Norme tecniche di attuazione ed indici: art.27.3 aree di prevalente uso agricolo delle NTA ed articolo 30-Interventi a fini non agricoli delle Norme Tecniche di Attuazione.. Il titolo è riferito solamente al Fabbricato Censito al Catasto Fabbricati Lucca nel foglio 155 mappale 174 sub 1 graffato con il mappale 1805 e 1806, ed al terreno pertinenziale censito al Catasto Terreni del comune di Lucca nel foglio 155 mappale 1812.

Piano Operativo adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n°103 del 26.10.2021 e pubblicato sul BURT n°45 (parte II°) il 10 Novembre 2021, l'immobile ricade in zona Aree prevalentemente agricole della piana (E2). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.49. Il titolo è riferito solamente al Terreno pertinenziale Censito al Catasto terreni Lucca foglio 155 mappale 1812



Piano Operativo adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n°103 del 26.10.2021 e Pubblicato sul BURT n°45 il 10.11.2021, l'immobile ricade in zona Edificato di impianto storico (NM.a) - Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico e di valore documentale - Edifici puntuali di impianto storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 60 Nuclei Rurali di matrice storica; art.44 Edificato sparso e discontinuo. Classificazione e disciplina generale; art.45 Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale. Categorie d'intervento; art. 46 Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale. Disciplina delle funzioni. Il titolo è riferito solamente al Fabbricato ad uso magazzino censito al Catasto Fabbricati Lucca, foglio 155 mappale 174 subalterno 1 graffato con il mappale 1805 e mappale 1806.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le varie conformità sono state analizzate singolarmente in appresso.

Si sottolinea che non sono state eseguite le seguenti verifiche:

- indagini mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato e nelle opere realizzate successivamente alla costruzione, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.C.M del 05 dicembre 1997 e successive modifiche ed integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dei quali pertanto se ne ignora la conformità, con la precisazione che il fabbricato è stato costruito prima dell'entrata in vigore di tale normativa, tuttavia successivamente sono state eseguite opere dell'esecutata senza richiesta di titolo edilizio;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi del quale pertanto si ignora la conformità e comunque trattasi di immobile privo di impianti e rifiniture;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica, del quale pertanto si ignora la conformità, segnalando come nel prosieguo meglio descritte, che le opere eseguite dall'esecutata sul bene, eseguite senza richiesta di titoli edilizi, avrebbero comportato il rispetto delle costruzioni in zona sismica;
- accertamento dell'esistenza di un sistema smaltimento liquami in quanto al momento del sopralluogo il fabbricato era allo stato grezzo, ad uso magazzino/ripostiglio, privo di impianti e finiture e servizi igienici;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 gennaio 1989 n°13 e successive modifiche ed integrazioni, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati ed inerenti il fabbricato, risultando gli accertamenti eseguiti e nel prosieguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità dello stato dei luoghi a quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti incaricati.
- non s'è stata eseguita, per il terreno pertinenziale, riconfinazione né rilevazione strumentale per accertamento della superficie effettiva del lotto.

La sottoscritta ritiene opportuno precisare che in relazione alle verifiche di sanabilità o meno delle difformità riscontrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel prosieguo, nonché delle finalità dell'incarico conferito, la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Infatti, la determinazione esatta e puntuale dei costi per la sanatoria delle difformità, comporterebbe un'analisi approfondita oltre ad altre specifiche valutazioni che spettano al professionista che sarà incaricato dall'aggiudicatario. Pertanto i costi in appresso indicati sono da considerarsi puramente indicativi e non da ritenersi puntuali. Qualora il contributo monetario, risultasse insufficiente, va considerato che è stata applicata la riduzione per vizi e garanzie, la quale concorre a coprire gli eventuali costi aggiuntivi che l'aggiudicatario dovrà



sostenere per sanatoria degli abusi e/o eventuali adeguamenti che venissero imposti dagli enti preposti.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da ritenersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni, e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene i quali, qualunque essi siano, devono comunque intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

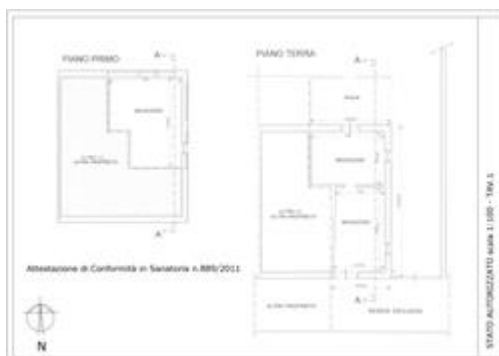
CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal raffronto del rilievo eseguito con quanto rappresentato nello stato legittimato con l'Attestazione di Conformità in Sanatoria n°166/2011, è emerso che il fabbricato ad uso magazzino è stato oggetto di opere di ristrutturazione rilevante eseguite senza titolo edilizio e senza autorizzazione sismica. E' stato riscontrato che sono stati demoliti tutti i solai e ricostruiti ex novo a quote differenti dal licenziato; è stata costruita ex novo una scala interna che collega tutti i piani (nello stato concesso non esisteva una scala di collegamento) al piano terra è stata demolita una parete divisoria interna e sono state cambiate le quote interne creando un piano sfalsato a metà del vano. Al piano primo, in corrispondenza del muro perimetrale lato est è stata realizzata una controparete per tutta la sua lunghezza e sul lato nord, è stata tamponata un'apertura e aperta altra ex novo in posizione differente. (normativa di riferimento: vigente)

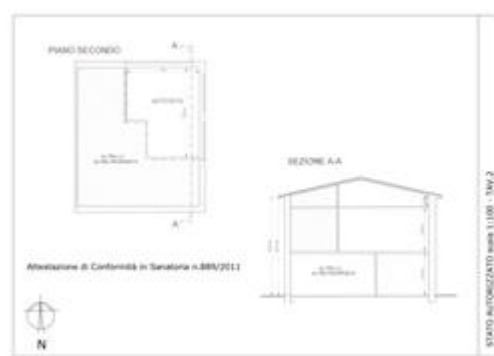
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di idonea pratica in sanatoria sia sotto il profilo edilizio-urbanistico che strutturale. Tale pratica comporta il pagamento di una sanzione amministrativa da corrispondere al comune di Lucca, il pagamento di una sanzione amministrativa da corrispondere al Genio Civile Regione Toscana per abusi strutturali. il pagamento del costo di costruzione al comune di Lucca per le opere eseguite oltre avvio di procedimento penale per opere strutturali eseguite in assenza di titolo edilizio. Le sanzioni non possono essere quantificate se non al momento dell'effettiva presentazione della pratica in sanatoria. E' stata applicata una decurtazione del valore per far fronte alla spese e qualora ci fosse una differenza dei costi per il rilascio della sanatoria edilizia e strutturale sarà a completa cura e spese dell'aggiudicatario senza nient'altro aver a pretendere.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: non quantificabili

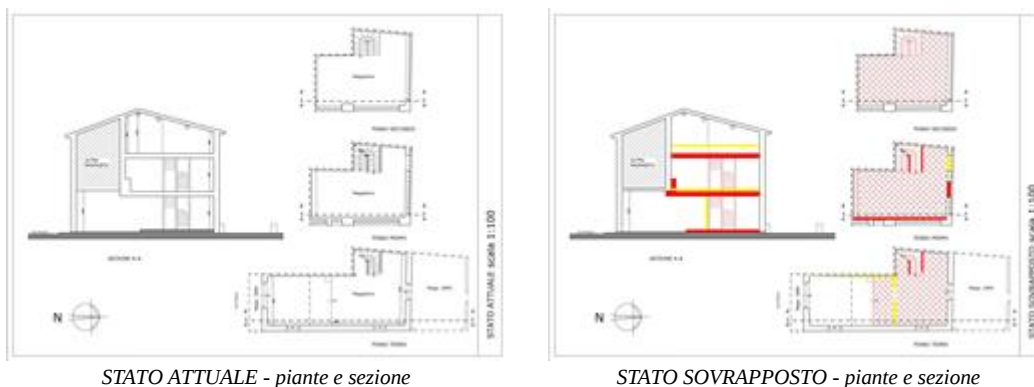
Questa situazione è riferita solamente a fabbricato ad uso magazzino/ripostiglio fg 155 mappale 174 sub 1



STATO AUTORIZZATO - pianta piano terra e piano primo



STATO AUTORIZZATO - pianta piano secondo e sezione



Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato è sprovvisto di agibilità che potrà essere presentata solo dopo che il fabbricato sia stato sanato ed ultimato in tutte le sue parti (normativa di riferimento: vigente)

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

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato ad uso magazzino

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale in atti non corrisponde con quanto rilevato in sede di sopralluogo a seguito delle opere di ristrutturazione eseguite e non ultimate senza richiesta di titolo edilizio (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica docfa a variazione per rappresentare il bene nella consistenza attuale

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di pratica Docfa escluso oneri fiscali: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non quantificabili

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato ad uso magazzino





Questa situazione è riferita solamente a fabbricato ad uso ripostiglio e terreno

BENI IN LUCCA VIA VECCHIA PISANA 2394, FRAZIONE S.ANGELO IN CAMPO

FABBRICATO DI CORTE AD USO MAGAZZINO E TERRENO

DI CUI AL PUNTO A

FABBRICATO DI CORTE AD USO MAGAZZINO E TERRENO a LUCCA Via Vecchia Pisana 2394, frazione S.Angelo in Campo, della superficie commerciale di **173,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I diritti della piena proprietà sopra un compendio immobiliare composto da un fabbricato ad uso magazzino (ex cascina), elevato a tre piani fuori terra finale di una schiera di corte, corredato da resede esclusiva posta in aderenza al fabbricato sui lati nord e sud e da un piccolo appezzamento di terreno di natura pianeggiante, ubicato in posizione poco discosta dal fabbricato della superficie catastale di mq. 560.

Si accede ai beni dalla Via Pisana mediante l'esistente passo, costituito con atto ai rogiti del notaio Gino Velani di Lucca in data 6 ottobre 1960, repertorio n.54628, registrato a Lucca il 15 ottobre 1960 al n. 1231 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca, il 22 ottobre 1960 al n.586 di registro particolare.

E' stato accertato, che lo stato dei luoghi di seguito descritto, non è coincidente con quanto legittimato dall'Attestazione di Conformità in Sanatoria rilasciata dal comune di Lucca, a seguito della realizzazione di opere di ristrutturazione "rilevante", non ancora ultimate ma allo stato grezzo, eseguite dalla proprietà in assenza di titolo edilizio e di autorizzazione sismica.

La descrizione di seguito riportata, fotografa il fabbricato al momento del sopralluogo. Trattasi di fabbricato elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre, composto da un ampio vano a piano ad uso magazzino/ripostiglio e collegati a mezzo di scale interne. L'interno del fabbricato risulta allo stato "grezzo" con opere non ultimate, privo di pavimentazione, rifiniture ed impianti; le resedi esclusive sui lati nord e sud, sono completamente pavimentate. Per una migliore comprensione della distribuzione degli spazi interni, destinazione d'uso e altezze si rimanda agli elaborati grafici allegati al presente elaborato peritale.

Le opere di ristrutturazione eseguite senza titolo e ad oggi non ancora completamente ultimate, hanno comportato la demolizione di una parete divisoria interna nel vano al piano terra, hanno interessato i solai di calpestio dei vari piani con la demolizione dei solai licenziati e la messa in opera di nuovi solai a quote differenti dal licenziato; hanno comportato la realizzazione ex novo di una scala interna per il collegamento fra i piani non presente nel licenziato. Inoltre le opere eseguite hanno interessato la tamponatura di una apertura al piano primo e apertura di altra ex novo in posizione differente ed inoltre sempre al piano primo, sul muro perimetrale lato est, è stata realizzata una controparete. **Le opere suddescritte dovranno essere sanate sia sotto il profilo edilizio-urbanistico che strutturale. Si evidenzia che la presentazione della pratica di sanatoria sotto il profilo strutturale è molto complessa, comporta molteplici difficoltà e darà l'avvio ad un procedimento penale, per opere strutturali eseguite in zona sismica senza preventiva autorizzazione. L'aggiudicatario sarà tenuto a valutare scrupolosamente la problematica che insorge con la presentazione completa della pratica di sanatoria, che dovrà legittimare quanto eseguito da terzi e non dal medesimo. Nella sezione dedicata "GIUDIZIO DI CONFORMITA'" sono state descritte in larga massima le opere di ristrutturazione eseguite che dovranno essere oggetto di sanatoria.**

Al momento non è possibile quantificare con certezza e precisione a quanto ammontino le sanzioni che dovranno essere corrisposte per il rilascio della pratica di sanatoria, altresì non è quantificabile



con certezza a quanto ammonti il costo di costruzione che dovrà essere corrisposto al comune di Lucca. A titolo informativo si precisa che la sanzione per opere strutturali eseguite senza titolo oscilla da un minimo di €5.000,00 (Eurocinquemila//00) ad un massimo di €50.000,00 (Eurocinquantamila//00); che la sanzione amministrativa massima applicata dal comune di Lucca per opere in sanatoria per l'anno 2023 è di €5.164,00 (Eurocinquemilacentosessantaquattro//00); che il costo di costruzione con valori per l'anno 2023, calcolato in maniera preventiva e non dettagliata, potrebbe oscillare da un minimo di €8.000,00 (Euroottomila//00) ad un massimo di €13.000,00 (Eurotredicimila//00). Alle sanzioni vanno poi aggiunti i costi per i professionisti incaricati ed i diritti e bolli per la presentazione della pratica. A seguito di quanto sopra, non essendo possibile quantificare in maniera puntuale i relativi costi che sono demandati agli enti competenti in sede di presentazione della pratica, si è ritenuto opportuno effettuare una decurtazione dal valore finale del lotto che potrebbe non essere rispondente a quanto effettivamente l'aggiudicatario sarà tenuto a pagare per il rilascio della pratica di sanatoria.

Il terreno pertinenziale agricolo è posto a nord in posizione poco discosta dal fabbricato ad uso magazzino, è di forma regolare, pianeggiante, della superficie catastale complessiva di mq. 560 (cinquecentosessanta). Per il terreno non sono stati eseguiti saggi per la verifica di eventuale presenza di sostanze inquinanti nel sottosuolo, non è stata eseguita misurazione strumentale e riconfinazione. Il terreno si intende venduto a corpo e non a superficie. In ordine al vigente Regolamento Urbanistico è classificato nelle N.T.A. all'articolo 27.3 - Aree di prevalente uso agricolo; in ordine al Piano Operativo adottato, è classificato nelle N.T.A. all'articolo 49 Aree prevalentemente agricole della piana (E2), il tutto come riscontrabile da certificato di destinazione urbanistica allegato al presente elaborato peritale.

La superficie utile complessiva del fabbricato ad uso magazzino (S.I.N) è mq. 124,36, la resede esclusiva a corredo sul lato nord e sud mq 42,00; la superficie esterna lorda (S.E.L) mq.168,83. I vani presentano le seguenti altezze interne: il piano terra una porzione mt. 3,49 ed una porzione mt. 2,81; il piano primo è per l'intera superficie mt. 2,81; il piano secondo presenta altezze variabili, con una minima in gronda di mt. 1,80 ed in colmo mt. 3,49 per poi decrescere ed arrivare a fine del vano in proprietà, a mt. 3,10. Per il terreno agricolo pertinenziale posto poco discosto dal fabbricato, si considera la superficie catastale complessiva pari a mq.560.

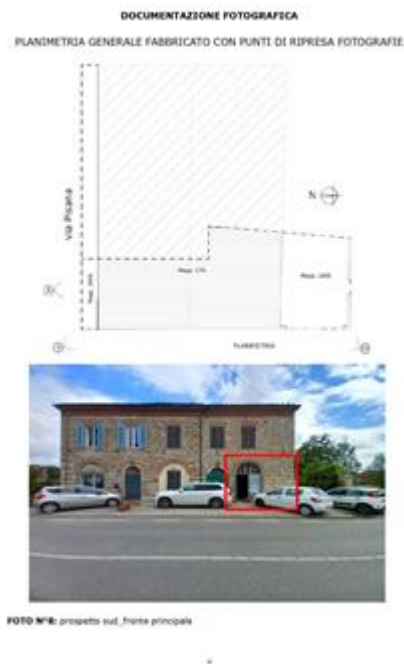
All'interno del fabbricato non sono presenti impianti ad eccezione di impianto elettrico di cantiere; pertanto dovrà essere accettato dall'aggiudicatario nello stato di fatto in cui si trova privo di qualsiasi impianto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di variabile a seconda dei piani. Identificazione catastale:

- foglio 155 particella 174 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 10, consistenza 130 mq, rendita 530,40 Euro, indirizzo catastale: VIA PISANA n.2394, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2015 Pratica n.LU0119230 in atti dal 17/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.44246.1/2015)
Coerenze: il fabbricato ad uso magazzino confina nel complesso con Via Pisana, passo comune su due lati, beni di cui al mappale 175 del foglio 155, salvo se altri e meglio di fatto. Si precisa che il mappale 174 subalterno 1 è graffiato con il mappale 1805 e con il mappale 1806. Ai fini della cronistoria catastale i suddetti dati derivano da: variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; da variazione nel classamento del 23.08.2011 Pratica n.LU0140359 in atti dal 23.08.2011 Variazione di Classamento (n.34603.1/2011); da COSTITUZIONE del 23.11.2010 Pratica n.LU0215277 in atti dal 23/11/2010 COSTITUZIONE (n.3706.1/2010). Si precisa inoltre che i mappali 1805 e 1806, derivano dai mappali 1022 e 1025 sopprese in ordine a Tipo Mappale n. 211323 del 17/11/2010. Si segnala che la superficie catastale risultante da visura è mq. 138.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.





Prospetto principale, lato strada - Prospetto sud



Prospetto sud ed este - Prospetto nord (retro)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lucca). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



STRALCIO CARTOGRAFIA REGOLAMENTO



STARLCIO CARTOGRAFIA REGOLAMENTO

URBANISTICO APPROVATO: foglio 155 - mapp. 174, sub.1

URBANISTICO APPROVATO: foglio 155 - mapp. 1812



STRALCIO CARTOGRAFIA PIANO OPERATIVO
ADOTTATO: foglio 155 - mapp. 174, sub.1

STRALCIO CARTOGRAFIA PIANO OPERATIVO
ADOTTATO: foglio 155 - mapp. 1812



STRALCIO CARTOGRAFIA CATASTALE: foglio 155 - mapp. 174 sub.1 e
mapp. 1812



STRALCIO CARTOGRAFIA
AEROFOTOGRAMMETRICA: foglio 155 -
mapp.174, sub.1 e mapp.1812

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:



servizi:

SCARSO



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato si presenta internamente allo stato grezzo privo di rifiniture ed impianti di qualsiasi tipo e genere; è dotato di presa di cantiere per impianto elettrico. Non è dotato di pavimentazione in nessun vano, ma risulta posto in opera il solo massetto in cemento. Gli ambienti sono privi di intonaco e tinteggiatura. La scala interna di collegamento fra i piani è allo stato grezzo. Il solaio di copertura è in travi e travicelli, i solai di calpestio dei piani che compongono il fabbricato, sono in travi travicelli e mezzane. Le aperture sono prive di infissi ad eccezione delle porte di accesso al fabbricato che sono rispettivamente in metallo, quella sul fronte sud, ed in legno quella sul fronte nord. Alcune finestre sono dotate di grate in ferro. Esternamente, i fronti sud e nord, sono in pietra a faccia vista, mentre il fronte est è intonacato. Sono presenti mandolate sui due fronti nord ed est. La resede esclusiva a corredo risulta pavimentata. Il fabbricato risulta sprovvisto di agibilità e non dotato di APE.

Il terreno pertinenziale a corredo di natura pianeggiante e di forma regolare è incolto della superficie catstale di mq. 560.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: porta realizzato in metallo

mediocre

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto

nella media



con coibentazione in non presente

infissi esterni: porta realizzati in legno

molto scarso



Delle Strutture:

solai: legno

nella media



FOTO N°1: veduta piano terra (lato strada)

Piano terra

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N°2: veduta piano terra (lato corte)



FOTO N°3: scale collegamento tra piano terra e piano primo

Piano terra



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PIANO PRIMO



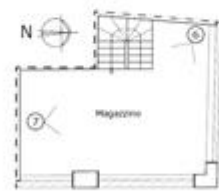
FOTO N°4: veduta porzione del piano primo, parete nord

Piano primo

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N°5: veduta porzione del piano primo, parete sud



PIANO SECONDO

Piano primo e planimetria piano secondo, con punti di ripresa delle fotografie

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N°6: veduta d'insieme del piano secondo



FOTO N°7: veduta porzione del piano secondo, parete nord

Piano secondo

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
fabbricato ad uso magazzino su tre piani	168,83	x	100 %	=	168,83
resede esclusiva a corredo del fabbricato mappale 1805 e mappale 1806	42,13	x	10 %	=	4,21
Totale:	210,96				173,04

ACCESSORI:

terreno agricolo, identificato con il numero 1812.

Identificazione catastale:

- foglio 155 particella 1812 (catasto terreni), qualita/classe SEM ARB IRR classe 2, superficie 560, reddito agrario 3,90 €, reddito dominicale 3,86 €, indirizzo catastale: non rilevabile dalla visura catastale in atti, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 17/11/2010 Pratica n.LU0211323 in atti dal 17/11/2010 presentato il 16/11/2010 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.211323.1/2010)

Coerenze: nel complesso al terreno agricolo pertinenziale confinano beni di cui al mappale 172, beni di cui al mappale 176, mappale 168 e mappale 1019 del foglio 155 salvo se altri e meglio di fatto.

Ai fini della cronistoria catastale il mappale 1812 deriva dal mappale 173 del Catasto Terreni.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno di pertinenza del fabbricato censito al Catasto terreni foglio 155 mappale 1812	560,00	x	2 %	=	11,20
Totale:	560,00				11,20





Estratto mappa catastale: F.155 - mapp.1812



Estratto aerofotogrammetrico: F.155 - mapp.1812

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/11/2023

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: Fabbricato ad uso capanna /magazzino, libero su tre lati elevato a due piani fuori terra e corredato da giardino

Indirizzo: non rilevabile con precisione dall'annuncio

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 72.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/11/2023

Fonte di informazione: annuncio immobiliare



Descrizione: fabbricato ad uso capanna/magazzino su due piani corredato da 1200 mq di giardino

Indirizzo: in zona ma non rilevabile con precisione dall'annuncio

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1.060,61 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 112.000,00 pari a 848,48 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE- BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI (06/11/2023)

Domanda: non rilevabile

Offerta: non rilevabile

Tempo di rivendita o di assorbimento: non rilevabile

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 900,00

Note: L'esperta riferisce che le quotazioni OMI non costituiscono fonte tipica di prova, ma sono solo uno strumento di ausilio e idoneo a condurre a indicazioni di valori di larga massima e non idonee e sufficienti a certificare il valore dell'immobile, che può variare in funzione di molteplici parametri

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di procedere alla valutazione del più probabile valore attuale di mercato, per i beni di cui al presente lotto, la scrivente ha tenuto conto per il fabbricato ad uso magazzino delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ha considerato le condizioni di manutenzione, conservazione, nonché tenuto in debito conto delle caratteristiche costruttive e delle finiture e le potenzialità che potrebbe avere con una trasformazione. La scrivente ha inoltre tenuto in considerazione che il bene oggetto del presente lotto si trova in un contesto periferico e che nelle vicinanze sono presenti anche attività commerciali. Nello sviluppo della valutazione è stato inoltre tenuto in debito conto del terreno pertinenziale a corredo del fabbricato, che anche se posto poco discosto dallo stesso, incide nella valutazione del bene.

Le valutazioni delle Quotazioni Immobiliari, tenute dall'Agenzia delle Entrate, per il primo semestre 2023, da non intendersi sostitutive di una stima puntuale, ma utilizzate esclusivamente al fine di avere un'indicazione di valore di larga massima, non riportano nello specifico valori per i magazzini /ripostigli, ma riportano valori per i box, posti auto e autorimesse. I valori riportati per la predetta fattispecie, sono comunque da ritenersi idonei anche per la destinazione del fabbricato oggetto di valutazione. Le quotazioni riportano un range di valori variabile da un minimo di €.650,00 ad un massimo di €. 900,00 al mq. per superficie lorda.

L'esperta ha altresì provveduto ad estrapolare dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Lucca, i valori agricoli medi per il terreno agricolo pertinenziale, oggetto anch'esso di valutazione (mappale 1812). I valori validati all'anno 2010 riportano, per la qualità di seminativo arborato irriguo, €.4100,00 ad ettaro. Il valore ad ettaro rivalutato al mese di settembre 2023 è di €.5.289,00. Tuttavia, trattandosi nello specifico di un terreno pertinenziale posto poco discosto dal fabbricato, che potrebbe essere utilizzato come resede e spazio a verde del bene immobile, la sottoscritta per la valutazione economica dello stesso non ritiene opportuno prendere in considerazione i valori agricoli medi, per l'assegnazione del valore.

Si segnala che è stata eseguita ricerca sulla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca, per reperire recenti atti di compravendita per beni simili, avvenuti negli ultimi mesi nella zona dove è posto il bene, per estrapolare il valore a cui fossero stati compravenduti, al fine di poterlo comparare con quello oggetto della presente ma non sono stati rintracciati atti di compravendita per immobili avente la destinazione d'uso di magazzino.

Premesso quanto sopra si passa a sviluppare la valutazione assegnando i valori in appresso indicati.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	173,04	x	400,00	=	69.217,20
Valore superficie accessori:	11,20	x	400,00	=	4.480,00
					73.697,20

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione valore del fabbricato ad uso magazzino in quanto dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia-urbanistica e strutturale a seguito di opere di ristrutturazione eseguite senza titolo	-30.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 43.697,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 43.697,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello per comparazione con beni simili utilizzando come parametro di confronto il metro quadro di superficie lorda (S.E.L). Si tratta di una metodologia che, al di là dell'oggettiva difficoltà in ordine al reperimento di beni aventi caratteristiche simili e quindi paragonabili a quello oggetto di valutazione, offre la possibilità di individuare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da stimare, grazie anche all'ausilio delle banche dati istituzionali che rappresentano un'affidabile riferimento per l'individuazione del valore medio di un bene in una determinata zona.

Tale valore medio, viene poi affinato mediante la ricerca dei beni effettivamente comparabili con quello da stimare, oggetto di recenti compravendite e appartenente allo stesso segmento di mercato. Le peculiarità di ogni singolo immobile vengono quindi tenute nel debito conto in quanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato, il valore unitario del parametro di riferimento, viene opportunamente modificato prendendo in considerazione gli elementi che influenzano e che sono peculiarità di ogni singolo bene. Ad esempio gli elementi che influenzano sono: il contesto di ubicazione, (residenziale, commerciale, artigianale) le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione, la possibilità di ristrutturazione, la destinazione urbanistica, la situazione di mercato (rapporto domanda-offerta), eventuali altri comodi o scomodi che influenzano il valore di mercato facendolo discostare da quello medio (esempio particolare panoramicità o al contrario ubicazione in un tratto di strada con particolare traffico, vicinanza a vie di grande comunicazione ecc...eccc...).

Si giunge così alla determinazione del più probabile "valore di mercato", cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto, può essere compravenduta alla data di stima.

Per determinare il "più probabile valore di mercato", la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima definito "stima monoparametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dalla scrivente sono risultate quelle in appresso descritte, precisando che, i parametri metrici adottati e meglio indicati nel proseguo, sono stati assunti esclusivamente come indizi atti a comporre assieme ad altri elementi, il valore finale a "corpo":



- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi di mercato immobiliare ed individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie ed operatori di mercato, confronto con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in annunci immobiliari, oltre che ricerca atti di recenti compravendite;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio determinato.

Si precisa che l'applicazione del valore unitario (Euro per mq di superficie commerciale) non è un parametro di riferimento tassativo del valore in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo meramente indicativo e funzionale per determinare un'ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali dovranno essere intesi a "corpo e non a misura".

L'esperta a titolo informativo, ha controllato anche i dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate Territorio, riferite all'ultimo semestre disponibile, per estrapolare il valore al mq. attribuito a beni in quella zona, ha controllato il valore agricolo medio per la regione agraria, in cui il bene è ubicato (terreno) riferiti all'annualità anno 2010, (ultima disponibile) per estrapolare un valore di riferimento del terreno in base alla coltura risultante dalla visura catastale; tuttavia essendo un terreno pertinenziale non si ritiene idoneo l'applicazione del valore agricolo ma è stato trattato come pertinenza a corredo del fabbricato con una percentuale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Lucca, osservatori del mercato immobiliare immobiliare Agenzia Territorio Lucca- comune di Lucca, ed inoltre: annunci immobiliari simili in zona dove è ubicato il bene oggetto di procedura

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	FABBRICATO				
	DI CORTE				
	AD USO	173,04	11,20	43.697,20	43.697,20
	MAGAZZINO				



E TERRENO		
	43.697,20 €	43.697,20 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 42.997,20

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: €. 8.599,44

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: €. 34.397,76



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 247/2022

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento con resede esclusiva** a LUCCA Via di Villa Altieri 438/B, frazione S.Donato, della superficie commerciale di **97,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I diritti della piena proprietà sopra un appartamento per civile abitazione con resede esclusiva posto al piano terra lato sud-est, di un fabbricato condominiale di maggior mole denominato "RESIDENCE LE ROSE DI S.DONATO". Il fabbricato è elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre ed è costituito da 12 appartamenti. Vi si accede dalla Via di Villa Altieri a mezzo di piccola strada. Al momento del sopralluogo la consistenza dei beni è quella in appresso riportata. Appartamento con accesso indipendente dal resto del condominio, composto internamente da angolo cottura - soggiorno, disimpegno, camera, cameretta, bagno, corredato sui lati sud ed est, da resede esclusiva in parte a verde ed in parte pavimentata, dalla quale riceve accesso a mezzo di cancello carraio . La resede esclusiva in parte pavimentata ed in parte a verde, risulta per la maggior consistenza recintata, dotata di accesso carrabile e pedonale e per una minor superficie mq.16,00 si estende al di là del cancello carrabile. Su una porzione di resede (lato est) insistono due manufatti ad uso ripostiglio contigui tra loro ed un portico quest'ultimo realizzato in aderenza al fabbricato condominiale, (lato est) realizzati tutti senza titolo e pertanto dovranno essere demoliti dall'aggiudicatario, in quanto non sanabili. Si evidenzia che dalla misurazione del bene è emerso che una camera (la più piccola) non risulta avere la superficie minima prevista da regolamento edilizio di 9 mq. Tuttavia nei titoli edilizi rilasciati dal comune di Lucca e riportati nell'elaborato peritale, la stanza è sempre stata trattata e concessa come camera anche se negli stessi era di superficie inferiore a quella consentita dal regolamento edilizio vigente. Si fa presente che il calcolo della superficie autorizzata è stato eseguito mediante rilievo grafico, poichè sugli elaborati grafici allegati alle varie Concessioni Edilizie rilasciate non è mai stata riportata la misura della lunghezza della cameretta, necessaria per eseguire il calcolo analitico corretto.

Il bene dovrà essere trasferito con tutti gli oneri, vincoli, limitazioni, servitù, diritti, riserve eventualmente esistenti, nonchè quali e quanti derivanti :

* dai titoli di provenienza nell'esecutata (che risultano due atti con ognuno dei quali acquistava separatamente la quota di 1/2 di proprietà) che riportano che è altresì corredato dalla proporzionale quota di comproprietà sul pozzo artesiano condominiale, posto sul lato nord-est del giardino di proprietà del signor ~~_____~~ o suoi aventi causa e su tutte le altre parti comuni dell'edificio per legge, consuetudine e destinazione, fatta eccezione per la porzione catastalmente distinta con il mappale 581 subalterno 21 del foglio 158, così come risulta dall'atto di compravendita notaio Palladino Antonio del 19/11/1997 repertorio 19238.

* dall'atto d'obbligo edilizio trascritto il 10.07.1993 al n. 6938 di registro particolare a favore del comune di Lucca in ordine all'atto ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi di Lucca del 09.07.1993 repertorio 35060, registrato a Lucca il 13.07.1993 al n. 2269.

* dal regolamento di condominio e tabelle millesimali.

Gli impianti presenti vengono trasferiti privi di certificazioni e conformi all'epoca della sua realizzazione ed eventuali adeguamenti saranno a cura e spesa dell'aggiudicatario. Non può essere garantita la loro conformità e la loro funzionalità, in quanto gli impianti presenti, idrico, elettrico e riscaldamento a gas metano, non sono stati provati. Il detentore del bene ha dichiarato che è allacciato



alla pubblica fognatura. Dalla comunicazione ricevuta dall'amministratore di condominio, si rileva che sulla resede è presente impianto idrico (fontanelle) la cui fornitura di acqua avviene da allaccio al pozzo condominiale con utilizzo di energia elettrica comune condominiale, problematica di cui dovrà essere trovata soluzione. Non si hanno informazioni circa la denuncia del pozzo presso gli enti competenti.

Per l'appartamento non sono stati verificati i requisiti acustici passivi e non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica e pertanto ai fini del rendimento energetico, non è possibile accertare quale categoria di classificazione energetica sia attribuibile all'immobile e conseguentemente quali siano i costi di gestione.

La superficie utile al netto dei muri esterni (S.I.N) è mq. 57,93. La resede esterna è mq. 250,60 compresa area coperta dai manufatti da demolire, di cui pavimentata, mq. 133,45 ed a verde mq. 117,15. Al di fuori dal cancello carrabile è posta una restante porzione di resede in proprietà esclusiva della superficie di mq. 16,00. Nonostante una parte di resede risulti pavimentata, la percentuale di superficie impermeabile risulta verificata. La superficie esterna lorda (S.E.L) calcolata per l'intero appartamento è mq. 71,24. L'altezza utile interna mt. 2,71 ad eccezione della camera matrimoniale e del bagno che misura mt.2,74.

Il fabbricato nel suo complesso è di costruzione antecedente al 01.09.1967; l'appartamento per alcune difformità non corrisponde alla planimetria catastale depositata in catasto (non più presente la porzione di parete divisoria interna che separava il soggiorno dalla cucina e non più presente la parete divisoria che separava l'antibagno dal bagno) ed inoltre lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo è difforme dall'ultimo titolo edilizio inerente il bene di procedura. Le difformità rilevate sono state ampiamente descritte nella parte dedicata, alla quale si rimanda per maggiore comprensione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala non presente, ha un'altezza interna di variabile mt 2,71 e mt.2,74. Identificazione catastale:

- foglio 158 particella 581 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 8, consistenza 3 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: VIA DI VILLA ALTIERI n.354, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: nel complesso beni distinti nel foglio 158 mappale 581 subalterno 9, strada comunale, resede e vano scale comuni ad altre unità immobiliari distinti nel foglio 158 mappale 581 subalterno 21 salvo se altri e meglio di fatto.

Ai fini della cronistoria catastale i suddetti dati derivano da: VARIAZIONE del 05/10/2012 Pratica n.LU0164191 in atti dal 05/10/2012 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.43028.1/2012); VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/05/1994 in atti dal 13/04/1999 INSERIM CLASSAM. (n.2254.2/1994); VARIAZIONE del 12/05/1994 in atti dal 28/10/1998 ALTRE VAR. (n.2254/1994). Si informa che la superficie catastale risultante da visura è mq. 81; totale escluse aree scoperte 70 mq.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, assenti piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.215,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.434,77**

Data della valutazione: **15/11/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Non è dato certo sapere se i beni contenuti all'interno dell'appartamento siano di proprietà dell'esecutata o di chi deteneva il bene al momento del sopralluogo. L'occupante dell' unità immobiliare, ha riferito che l'esecutata era ex compagna e che il bene è occupato dal medesimo e dalla loro figlia.

E' stato eseguito controllo presso l' Agenzia delle Entrate Lucca e non risulta stipulato nessun contratto di locazione per il bene in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'aggiornamento della banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare, è stato eseguito dalla sottoscritta in data 28.06.2023 e successivamente aggiornato in data 09.08.2023 ed in data 06.11.2023.

Oltre a quanto in appresso riportato non sono stati rilevati ulteriori gravami, formalità pregiudizievoli e servitù formalmente costituite. Tuttavia graveranno sul bene oggetto di procedura, i vincoli nascenti dal titolo di provenienza, quelli di cui alle vigenti norme e strumenti in materia edilizia, urbanistica, sismica ed eventualmente quelle servitù nascenti per necessità costruttive, considerato che trattasi di unità immobiliare inserita in contesto condominiale. Graveranno inoltre i corrispondenti e proporzionali diritti di comproprietà condominiale, sulle parti e spazi comuni dell'edificio di cui è porzione, con particolare riferimento a quelli risultanti dal regolamento di condominio e a quelli riportati nei titoli di acquisto dell'esecutata.

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:

ATTO D'OBBLIGO, stipulata il 09/07/1993 a firma di notaio VITTORIO GADDI di Lucca ai nn. 35060 di repertorio, registrata il 13/07/1993 a Lucca ai nn. 2269 serie I, trascritta il 10/07/1993 a Conservatoria Dei Registri Immobiliari Lucca ai nn. 6938 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO .

La formalità è riferita solamente a recinzione del compendio di cui il bene è porzione.

Con il presente atto d'obbligo, è stato assunto impegno nei confronti del comune di Lucca a demolire l'opera di cui alla domanda di Autorizzazione Edilizia n° 1785 del 1993, inerente la costruzione di una recinzione, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale e senza pretendere alcun indennizzo per la parte di opera ricadente in fascia di rispetto.



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/06/2012 a firma di GIUDICE DI PACE LUCCA ai nn. 1564/2012 di repertorio, iscritta il 06/07/2012 a Conservatoria Dei Registri Immobiliari Lucca ai nn. 1223 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 3.000,00.

Importo capitale: 1.661,48.

La formalità è riferita solamente a beni censiti al Catasto Fabbricati Lucca nel foglio 158 mappale 581 sub 10

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/06/2018 a firma di TRIBUNALE DI PISA ai nn. 1223 di repertorio, iscritta il 14/06/2018 a Conservatoria Dei Registri Immobiliari Lucca ai nn. 1372, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 58.694,56.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Lucca foglio 158 mappale 581 sub 10 e altri beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/10/2022 a firma di Ufficario Giudiziario Tribunale di Lucca ai nn. 4166 di repertorio, trascritta il 09/11/2022 a Conservatoria Dei Registri Immobiliari Lucca ai nn. 14576, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a beni censiti al Catasto Fabbricati Lucca foglio 158 mappale 581 sub 10 e altri beni

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

domanda giudiziale, stipulata il 08/09/2011 a firma di TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. 34 di repertorio, trascritta il 24/10/2011 a Conservatoria Dei Registri Immobiliari Lucca ai nn. 10773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

La formalità è riferita solamente a beni Catasto fabbricati Lucca foglio 158 mappale 581 subalterno 10

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 03/03/2010 a firma di TRIBUNALE DI PRATO ai nn. 190/2010 di repertorio, trascritta il 14/05/2010 a Conservatoria Dei Registri Immobiliari Lucca ai nn. 1648 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

La formalità è riferita solamente a diritti di 1/2 sul bene .

La suddetta ipoteca giudiziale è a carico della sig.ra dante causa dei diritti di 1/2 nell'esecutata. Si evidenzia che nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita con cui l'esecutata acquistava i diritti di 1/2 è riportato che l'ipoteca giudiziale a garanzia della somma complessiva di €.27.000,00 di cui €.21.451,94 in linea capitale è stato estinto prima del contratto di compravendita, restando obbligata la parte venditrice a provvedere alla sua cancellazione, a propria cura e spese entro



sei mesi dalla data di stipula del trascrivendo atto. Cancellazione che non risulta essere fatta.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 683,22
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.937,23
Millesimi condominiali:	81,07

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si presenti e riportati nel regolamento di condominio contrattuale

Ulteriori avvertenze:

Si segnala che il bene oggetto di procedura è corredato da dotazioni condominiali poichè inserito in un contesto condominiale. E' presente un'amministratore pro-tempore di condominio, un regolamento di condominio e delle tabelle millesimali.

L'esperta riferisce che ha provveduto ad inviare all'attuale amministratore di condominio, richiesta a mezzo mail, per ricevere informazioni in merito alle spese ordinarie straordinarie deliberate e scadute, oltre informazioni utili per l'aggiudicatario. L'amministratore pro-tempore nella comunicazione inviata e contenente le informazioni richieste ha evidenziato quanto in appresso si riporta: alla data del 13 novembre oltre alle suddette spese, ha riportato che " *l'appartamento, per le forniture di acqua esterna (fontanelle) è allacciato al pozzo condominiale utilizzando l'energia elettrica comune condominiale e che quindi a questo si dovrà trovare una soluzione. Le siepi a copertura del giardino risultano essere condominiali e che quindi potranno essere rimosse. Preciso inoltre che gli importi esposti sono soggetti a Decreto Ingiuntivo in corso di rilascio e che quindi sarà plausibile un loro importante aumento. Si significa inoltre che a causa mal esecuzione dei lavori di posa della fognatura condominiale la stessa risulta soggetta a frequenti interventi di pulizia. Sono inoltre presenti vizi lamentati a seguito dei lavori di ripresa della facciate condominiali*".

VINCOLI DI TUTELA:

Il bene non ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico nè a vincolo idrogeologico. Insistono tuttavia i vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di regolamento edilizio comunale e quelli derivanti dalla normativa sismica vigente.

SERVITU' ATTIVE E PASSIVE:

Dalla lettura del titolo di provenienza nell'esecutata si rileva che l'unità immobiliare, è corredata altresì dalla proporzionale quota di comproprietà sul pozzo artesiano condominiale posto sul lato nord-est del giardino di proprietà di terzi e su tutte le parti comuni dell'edificio come per legge, consuetudine e destinazione, fatta eccezione per la porzione catastalmente distinta con il mappale 581 sub 21 del foglio 158, così come risulta dall'atto di compravendita notaio Palladino Antonio del 19/11/1997 rep. 19238 riportato anche nella parte dedicata alla descrizione del bene. Graveranno altresì tutte le servitù attive e passive nascenti per necessità costruttive, nonchè quelle nascenti dal regolamento di condominio.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Le spese di gestione del bene non sono ipotizzabili in quando dipendono fondamentalmente dal tipo di conduzione dei possessori.

Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita dell'unità immobiliare, da eseguirsi nei modi e nel rispetto delle normative specifiche, è da intendersi a cura dell'aggiudicatario che se li assume.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici, nè il valutatore nè altri soggetti si assumono la responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti dalla documentazione errata, incompleta e non aggiornata.



Le spese di demolizione delle opere non sanabili, nonché quelle derivanti per adeguamenti a seguito delle demolizioni delle opere, tutte e nessuna esclusa saranno a completa cura e spese dell'aggiudicatario nel rispetto delle normative specifiche.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che la cronistoria del titolo di provenienza nel ventennio, è stata elencata facendo riferimento alla relazione notarile ipo-catastale allegata al fascicolo di procedura esecutiva aggiornata alla data del 23.12.2022 e sottoscritta dal notaio Lia Gabri di Pisa. La sottoscritta ha provveduto ad un aggiornamento delle visure sulla conservatoria in data 06.11.2023.

La provenienza dei beni deriva da quanto in appresso riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/2009), con atto stipulato il 27/07/2009 a firma di notaio NANNINI LUCA di Lucca ai nn. 57496/5056 di repertorio, trascritto il 29/07/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari Lucca ai nn. 8312 RP.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati Lucca foglio 158 mappale 581 sub 10.

Si precisa che a margine della nota di trascrizione del suddescritto atto di compravendita dei diritti di 1/2 da parte dell'esecutata, risulta annotata in data 28/10/2011 al n.2719 di registro particolare, l'avvenuta trascrizione della domanda giudiziale, trascritta il 24/10/2011 al n.10773 di registro particolare. Nella predetta nota di trascrizione viene altresì specificato che l'immobile è corredato altresì dalla proporzionale quota di comproprietà sul pozzo artesiano condominiale posto sul lato nord-est del giardino di proprietà del signor ~~_____~~, o suoi aventi causa, e su tutte le altre parti comuni dell'edificio per legge, consuetudine e destinazione, fatta eccezione per la porzione catastalmente distinta con la particella 581 subalterno 21 del foglio 158, così come risulta dall'atto di compravendita ai rogiti del notaio Antonio Palladino in data 19/11/1997 repertorio n.19238. Nella nota è altresì riportato che grava l'atto d'obbligo edilizio trascritto a Lucca il 10/07/1993 al n.6938 di registro particolare, a favore del comune di Lucca, in ordine ad atto ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi di Lucca del 09/07/1993, già riportato nell'elaborato peritale nella sezione dedicata.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/10/2010), con atto stipulato il 22/10/2010 a firma di notaio Nannini Luca di Lucca ai nn. 58578/5736 di repertorio, registrato il 02/11/2010 a Lucca ai nn. 8895 mod 1T, trascritto il 03/11/2010 a Conservatoria dei Registri Immobiliari Lucca ai nn. 11758 RP.

Il titolo è riferito solamente a bene Catasto Fabbricati Lucca foglio 158 mappale 581 sub 10.

Dalla nota di trascrizione del suddetto atto si riscontra che il bene è corredato dalla proporzionale quota di comproprietà sul pozzo artesiano condominiale posto sul lato nord-est del giardino di proprietà del signor ~~_____~~, o suoi aventi causa, e su tutte le altre parti comuni dell'edificio per legge, consuetudine e destinazione, fatta eccezione per la porzione catastalmente distinta con il mappale 581 subalterno 21 del foglio 158, così come risulta dall'atto di compravendita ai rogiti del notaio Antonio Palladino in data 19 novembre 1997 repertorio 19238. Vi graverà inoltre l'atto d'obbligo edilizio trascritto a Lucca il 10/07/1993 al n.6938 di registro particolare, a favore del comune di Lucca, in ordine all'atto ai rogiti del notaio Gaddi Vittorio di Lucca del 09/07/1993



repertorio n.35060.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (dal 19/11/1997 fino al 27/07/2009), con atto stipulato il 19/11/1997 a firma di notaio Palladino Antonio ai nn. 19238 di repertorio, registrato il 26/11/1997 a Lucca ai nn. 2641, trascritto il 20/11/1997 a Conservatoria dei Registri Immobiliari Lucca ai nn. 9540 RP.

Il titolo è riferito solamente a Catasto fabbricati Lucca foglio 158 mappale 581 sub 10.

Si precisa che nella nota di trascrizione è precisato che l'immobile è stato venduto con la proporzionale quota di comproprietà sul depuratore condominiale per lo smaltimento dei reflui domestici posto sul resede distinto nella particella 581 subalterno 21, sul pozzo artesiano condominiale posto sul lato nord-est del giardino di proprietà del signor [redacted] e su tutte le altre parti comuni dell'edificio come per legge, consuetudine e destinazione, fatta eccezione per la porzione catastalmente distinta con la particella 581 subalterno 21 del foglio 158 (resede e vano scali comuni ai subalterni 11,12,13,14,15,16,17,18,19 e 20 della particella 581) la quale resta comune ai condomini proprietari delle unità immobiliari individuate dai subalterni 11,12,13,14,15,16,17,18,19 e 20 della particella 581.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/1997 fino al 22/10/2010), con atto stipulato il 19/11/1997 a firma di notaio Palladino Antonio ai nn. 19238 di repertorio, registrato il 26/11/1997 a Lucca ai nn. 2641, trascritto il 20/11/1997 a Conservatoria dei Registri Immobiliari Lucca ai nn. 9540 RP.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati Lucca foglio 158 mappale 581 sub 10.

Si precisa che nella nota di trascrizione è precisato che l'immobile è stato venduto con la proporzionale quota di comproprietà sul depuratore condominiale per lo smaltimento dei reflui domestici posto sul resede distinto nella particella 581 subalterno 21, sul pozzo artesiano condominiale posto sul lato nord-est del giardino di proprietà del signor [redacted] e su tutte le altre parti comuni dell'edificio come per legge, consuetudine e destinazione, fatta eccezione per la porzione catastalmente distinta con la particella 581 subalterno 21 del foglio 158 (resede e vano scali comuni ai subalterni 11,12,13,14,15,16,17,18,19 e 20 della particella 581) la quale resta comune ai condomini proprietari delle unità immobiliari individuate dai subalterni 11,12,13,14,15,16,17,18,19 e 20 della particella 581.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che la conformità edilizia urbanistica è stata eseguita esclusivamente per i beni in proprietà esclusiva ed oggetto di procedura con l'esclusione delle parti condominiali e di quelle comuni all'intero fabbricato condominiale. Dai titoli di provenienza la sottoscritta ha rilevato che il fabbricato di cui l'immobile è porzione, fu realizzato prima del 01.09.1967 e successivamente da controlli eseguiti presso gli archivi del comune di Lucca, Ufficio Edilizia Privata, il fabbricato è stato interessato dalle pratiche edilizie in appresso riportate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **1006/1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione, trasformazione e ampliamento di un fabbricato agricolo e realizzazione di annesso a corredo dello stesso, realizzate in S.Donato -via per Villa Altieri, presentata il 31/12/1986 con il n. 50502 di P.G. di protocollo, rilasciata il 31/03/1992 con il n. 1006 di protocollo, agibilità del 31/03/1992.



Il titolo è riferito solamente a riguardava intero fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di procedura è porzione.

Si precisa che la suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria è stata rilasciata a seguito della Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85, presentata il 31.12.1986 al protocollo 50502. In conseguenza della richiesta ai sensi dell'articolo 35 comma 14 della legge 47/85, allegata alla domanda di condono è stato concesso dal comune di Lucca, permesso di abitabilità per un fabbricato ad uso di civile abitazione e servizi , composto da 2 alloggi.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 224/1992 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di TRASFORMARE E RISTRUTTURARE UN FABBRICATO AGRICOLO DA ADIBIRE A RESIDENZA, presentata il 13/10/1990 con il n. 596 di protocollo, rilasciata il 24/04/1992 con il n. 224 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato di cui il bene oggetto di procedura è porzione

CONCESSIONE EDILIZIA N. 763/1992 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di TRASFORMARE E RISTRUTTURARE UN FABBRICATO AGRICOLO DA ADIBIRE A RESIDENZA. VARIANTE ALLA C.E.224/92, presentata il 23/05/1992 con il n. 360 di protocollo, rilasciata il 27/11/1992 con il n. 763 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato di cui il bene oggetto di procedura è porzione.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 63/1993 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di TRASFORMARE E RISTRUTTURARE UN FABBRICATO AGRICOLO DA ADIBIRE A RESIDENZA.VARIANTE ALLA C.E. n.224/92 e 763/92, presentata il 15/12/1992 con il n. 828 di protocollo, rilasciata il 11/02/1993 con il n. 63 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato di cui il bene oggetto di procedura è porzione.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 600/1993 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformare e ristrutturare un fabbricato agricolo da adibire a residenza. Variante alla C.E. n.224/92, n.763/92 e 63/93., presentata il 29/05/1993 con il n. 413 di protocollo, rilasciata il 02/11/1993 con il n. 600 di protocollo, agibilità del 11/12/1995 con il n. prot..ufficio igiene 617/90 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato di cui l'unità immobiliare è porzione.

Si evidenzia che l'abitabilità è stata rilasciata dal Sindaco del comune di Lucca il 11.12.1995 vista la domanda fatta dall'Immobiliare Carducci S.p.A. per ottenere l'autorizzazione di poter occupare un fabbricato esistente ristrutturato e trasformato da uso agricolo ad uso civile abitazione. IL comune visti gli atti, come riportato nel decreto di abitabilità a cui si rimanda, decreta che il fabbricato posto in S.Donato - Via per Villa Altieri di proprietà dell'Immobiliare Carducci s.n.c. di Brossa & C, composto di n.68 vani utili ed accessori, di cui 23 vani al piano terra; 21 vani al piano primo; 19 vani al piano secondo e 5 vani al piano sottotetto è abitabile sotto il profilo igienico sanitario (i vani sottotetto ad uso locali di servizio).

VARIANTE IN SANATARORIA EX ART.15 LEGGE 28.2.1985 n.47 ALLA C.E. n.600/93 (già variante alla precedente) **N. 2983/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione e ristrutturazione di un fabbricato agricolo da adibire a residenza in S.Donato, rilasciata il 23/05/1994 con il n. 2983/94EP di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato di cui il bene oggetto di procedura è porzione.

Si segnala che la suddetta variante ai sensi dell'articolo 15 è stata presentata in conseguenza del diniego della Concessione Edilizia richiesta con domanda n.88 del 05.02.1994. La predetta richiesta non fu concessa per ragioni estetico ambientali stante l'uso improprio e artificioso di parti in pietra a faccia vista sui vari prospetti. Infatti la predetta domanda riguardava una diversa finitura degli esterni oltre altre opere.



AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 1740/1993, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UNA RECINZIONE, presentata il 02/03/1993 con il n. 1785 di protocollo, rilasciata il 30/08/1993 con il n. 1740 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato di cui il bene in oggetto è porzione.

Si evidenzia che la suddetta autorizzazione veniva rilasciata sotto l'osservanza delle seguenti condizioni: - la costruzione deve essere rispondente a quanto stabilito dalle leggi e regolamenti vigenti in materia, in special modo dal regolamento edilizio. - deve essere osservato l'impegno assunto con atto d'obbligo unilaterale rogato dal notaio Vittorio Gaddi in data 09/07/1993 repertorio n.36050 registrato a Lucca il 13/07/1993 al n.2269 ed ivi trascritto il 10/07/1993 n.6938. - per la formazione del passo carraio dovrà essere presentata, se non già provveduto, separata domanda di concessione. - nell'esecuzione dell'opera non dovrà essere ridotta la sezione della fossa - ecc.... omissis L'esperta fa presente che non è stata rintracciata la comunicazione di inizio lavori.

COMUNICAZIONE AI SENSI DELL' ART 26 della Legge 47/85 N. 3558/98, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE INTERNE - ad un appartamento posto in Frazione San Donato Via Villa Altieri n.438, presentata il 27/01/1998 con il n. 3578 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a appartamento oggetto di procedura.

Con il suddetto articolo 26 veniva demolita una parete di "foratini" facente da divisorio basso tra la zona cottura e pranzo con riprese di intonaco civile interno ed imbiancatura.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera con atto di Consiglio Comunale n° 25 del 16.03.2004 e successiva variante approvata con Delibera di C.C n° 19 del 15.03.2012 e pubblicata sul BURT n°18 il 02.05.2012, l'immobile ricade in zona Aree di prevalente uso agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.27.3 Aree di prevalente uso agricolo ed Art.30 Interventi ai fini non agricoli. Il titolo è riferito solamente al Catasto fabbricati foglio 158 mappale 581

Piano Operativo adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n°103 del 26.10.2021 e Pubblicato sul BURT n°45 il 10.11.2021, l'immobile ricade in zona Nuclei rurali di matrice storica (NM); . Norme tecniche di attuazione ed indici: art.60 Nuclei rurali di matrice storica (NM); art.44 Edificato sparso o discontinuo in territorio rurale. Classificazione e disciplina generale. Art. 45 Edificato sparso o discontinuo in territorio rurale. Categorie di intervento. Art.46 Edificato sparso o discontinuo in territorio rurale. Disciplina delle funzioni. Art.52 Aree agricole periurbane della piana (E5). Viabilità. Art.77 Rete viaria ed assi di collegamento di area vasta e locali (I1). Il titolo è riferito solamente al intero fabbricato di cui il bene oggetto di procedura è porzione.. Nella certificazione urbanistica allegata e rilasciata dal comune di Lucca è riportato che resta fermo ed impregiudicato quanto previsto dall'art.109 del Piano Operativo adottato con delibera di Consiglio Comunale n.103 del 26.10.2021 e pubblicato sul BURT n°45 il 10 Novembre 2021 in ordine alle norme transitorie e di salvaguardia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che sono state accertate delle difformità, dal raffronto dello stato dei luoghi con i titoli edilizi rilasciati dal comune di Lucca, ed inerenti il bene oggetto di procedura. Pertanto dovrà essere cura dell'aggiudicatario, provvedere a regolarizzare le difformità rilevate ed in appresso riportate e poichè non tutte sono regolarizzabili, l'aggiudicatario dovrà provvedere ad eseguire demolizioni e opere di ripristino e/o adeguamento dello stato dei luoghi, al fine di consentire la presentazione del titolo edilizio in sanatoria, necessario per legittimare le difformità che possono essere invece sanate.

Sarà inoltre a cura dell'aggiudicatario, la regolarizzazione di eventuali difformità che emergessero a



livello condominiale, (come già relazionato il controllo sulle parti condominiali non è stato eseguito) le quali potranno essere legittimate solo attraverso una sanatoria condominiale.

Si sottolinea che non sono state eseguite le seguenti verifiche:

- indagini mirate a verificare se nella costruzione e/o ristrutturazione dell'intero compendio immobiliare, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti di cui al D.C.M del 05/12/1997 e successive modifiche ed integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, per i beni oggetto di procedura, dei quali pertanto se ne ignora la conformità.
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi del bene esaminato del quale pertanto se ne ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle costruzioni in zona sismica, del quale pertanto se ne ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento liquami;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 gennaio 1989 n°13 e successive modifiche ed integrazioni, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, in ordine ai quali pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati e/o asseverati sui beni, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità dello stato dei luoghi a quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti incaricati.

La sottoscritta ritiene opportuno precisare che in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate, tenuto conto delle limitazioni d' indagine esposte nel proseguo, nonché delle finalità dell'incarico conferito, la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare esattamente i costi necessari per l'eliminazione delle difformità rilevate, comporta valutazioni di carattere discrezionale di competenza degli enti e uffici a ciò preposti e generalmente ogni decisione e/o parere è conseguente all'esito dell'istruttoria, che avviene dopo la presentazione completa della pratica.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni, e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, devono intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si premette che sul bene sono state riscontrate difformità sanabili ed altre per cui non è ammessa sanatoria e che dovranno essere demolite. Al fine di comprendere quanto in difformità, la sottoscritta ha ritenuto opportuno inserire due punti di conformità edilizia, nei quali distinguere quello che potrà essere sanato da quello che dovrà essere demolito. Nel presente capoverso sono descritte le opere sanabili. Le difformità riscontrate sono: demolizione di una parete divisoria interna nel bagno che serviva da antibagno; esternamente sul prospetto sud in prossimità dell'entrata dell'appartamento è stata realizzata una tettoia sopra la porta d'ingresso ed è stato modificato lo scalino che serve per accesso all'unità immobiliare; è stata pavimentata una parte della resede; è stato modificato per posizione il cancello pedonale sul lato ovest che mette in collegamento la resede esclusiva con il resto del condominio, oltre che modificato un tratto di recinzione sempre sul lato ovest. A discrezione dell'aggiudicatario potranno essere anche sanate le colonne di appoggio dell'attuale portico (la cui copertura dovrà essere invece demolita) su



cui appoggiare un pergolato. Nel caso venisse realizzato un pergolato in aderenza al fabbricato, lo stesso dovrà essere autorizzato dal condominio ed in caso di mancata autorizzazione dovrà essere realizzato distante dal fabbricato. (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di idoneo titolo edilizio atto a regolarizzare quanto sanabile, ossia sanare la demolizione della parete interna che divideva il bagno dall'antibagno, sanare la tettoia esterna a sbalzo sopra la porta d'ingresso, la realizzazione del diverso gradino in prossimità della porta di ingresso, la pavimentazione esterna realizzata, la diversa recinzione e se di gradimento le colonne di appoggio del porticato su cui potrà essere realizzato un pergolato.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di pratica in sanatoria con idoneo titolo edilizio, per legittimare opere interne esterne e modifiche di prospetto sanzioni diritti ed oneri tecnici quantificati a corpo, considerando la sanzione massima vigente per l'anno 2023: € 7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Questa situazione è riferita solamente a appartamento e resede esclusiva



STATO AUTORIZZATO



STATO ATTUALE



STATO SOVRAPPOSTO

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si premette che sul bene oggetto di procedura sono state riscontrate difformità che possono essere sanate ed altre per le quali non è ammessa la sanatoria, le quali dovranno essere demolite. Al fine di comprendere quanto in difformità la sottoscritta ha ritenuto opportuno inserire due punti di conformità edilizia, dove in uno viene elencato ciò che può essere sanato e nell'altro ciò che l'aggiudicatario dovrà provvedere a rimuovere e demolire. Nel presente capoverso sono descritte le opere che non possono essere sanate. Le opere non sanabili sono: i due manufatti ad uso ripostiglio insistenti sulla resede esclusiva, la copertura del portico realizzato in aderenza al lato est del fabbricato. Tali manufatti dovranno essere demoliti. Potranno essere

legittimate le colonne su cui poggia il portico ed il portico potrà essere trasformato in pergolato, previo consenso del Condominio per appoggio sul muro esterno condominiale. (normativa di riferimento: vigente)

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

Questa situazione è riferita solamente a bene oggetto di procedura.

Si segnala che i costi per la demolizione delle opere non sanabili saranno a completa cura e spese dell'aggiudicatario e che comunque è stata applicata la percentuale di riduzione per vizi e garanzie nella valutazione complessiva, e quindi i costi inerenti sono inclusi nello sconto applicato.



LE OPERE CAMPITE IN GIALLO NON SONO SANABILE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale presenta delle difformità derivanti dalle modifiche descritte nel giudizio di conformità (demolizione della parete del bagno) e mancato aggiornamento per demolizione parete autorizzata con art. 26 protocollo 3558/98. (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica catastale "DOCFA" a variazione per diversa distribuzione spazi interni.

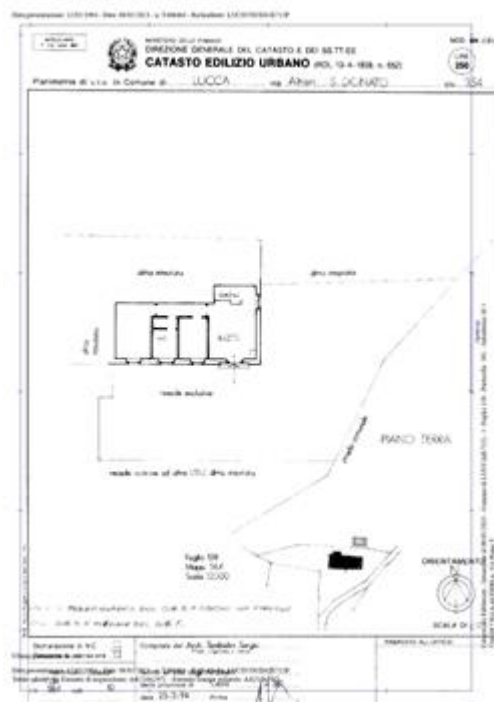
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costi complessivi per adempimenti catastali stimati per la variazione "Docfa", compreso rilievo e rimontaggio della planimetria, visure e diritti, compreso redazione e presentazione istanza escluso IVA e Cassa previdenziale : €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Catasto fabbricati fg 158 mappale 581 sub.10



Planimetria catastale: F.158 - mapp.581, sub.10

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato fornito all'esperta in sede di sopralluogo, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di Ape da parte di professionista abilitato completo di invio agli enti preposti. Si evidenzia che la redazione dell'Ape potrà essere eseguita esclusivamente se la caldaia a corredo del fabbricato, è dotata di libretto aggiornato. In sede di sopralluogo la caldaia era dotata di regolare controlli, qualora tale libretto in sede di aggiudicazione di asta, non fosse aggiornato l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua totale cura e spese, ed i relativi costi sono esclusi dal presente giudizio di conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione A.P.E. completo di invio agli enti competenti: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a bene oggetto di procedura

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'appartamento è risultato sprovvisto del foro di aspirazione nel vano cottura. (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di grata di aspirazione in facciata nel vano cottura

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di grata di aspirazione nel vano cottura, eseguita con carotatrice e apposizione di griglia a protezione: €.150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

Questa situazione è riferita solamente a bene oggetto di procedura

BENI IN LUCCA VIA DI VILLA ALTIERI 438/B, FRAZIONE S.DONATO

APPARTAMENTO CON RESEDE ESCLUSIVA

DI CUI AL PUNTO A

appartamento con resede esclusiva a LUCCA Via di Villa Altieri 438/B, frazione S.Donato, della superficie commerciale di **97,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I diritti della piena proprietà sopra un appartamento per civile abitazione con resede esclusiva posto al piano terra lato sud-est, di un fabbricato condominiale di maggior mole denominato "RESIDENCE LE ROSE DI S.DONATO". Il fabbricato è elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre ed è costituito da 12 appartamenti. Vi si accede dalla Via di Villa Altieri a mezzo di piccola strada. Al momento del sopralluogo la consistenza dei beni è quella in appresso riportata. Appartamento con accesso indipendente dal resto del condominio, composto internamente da angolo cottura - soggiorno, disimpegno, camera, cameretta, bagno, corredato sui lati sud ed est, da resede esclusiva in parte a verde ed in parte pavimentata, dalla quale riceve accesso a mezzo di cancello carraio . La resede esclusiva in parte pavimentata ed in parte a verde, risulta per la maggior consistenza recintata, dotata di accesso carrabile e pedonale e per una minor superficie mq.16,00 si estende al di là del cancello carrabile. Su una porzione di resede (lato est) insistono due manufatti ad uso ripostiglio contigui tra loro ed un portico quest'ultimo realizzato in aderenza al fabbricato condominiale, (lato est) realizzati tutti senza titolo e pertanto dovranno essere demoliti dall'aggiudicatario, in quanto non sanabili. Si evidenzia che dalla misurazione del bene è emerso che una camera (la più piccola) non risulta avere la superficie minima prevista da regolamento edilizio di 9 mq. Tuttavia nei titoli edilizi rilasciati dal comune di Lucca e riportati nell'elaborato peritale, la stanza è sempre stata trattata e concessa come camera anche se negli stessi era di superficie inferiore a quella consentita dal regolamento edilizio vigente. Si fa presente che il calcolo della superficie autorizzata è stato eseguito mediante rilievo grafico, poichè sugli elaborati grafici allegati alle varie Concessioni Edilizie rilasciate non è mai stata riportata la misura della lunghezza della cameretta, necessaria per eseguire il calcolo analitico corretto.

Il bene dovrà essere trasferito con tutti gli oneri, vincoli, limitazioni, servitù, diritti, riserve eventualmente esistenti, nonchè quali e quanti derivanti :

* dai titoli di provenienza nell'esecutata (che risultano due atti con ognuno dei quali acquistava separatamente la quota di 1/2 di proprietà) che riportano che è altresì corredato dalla proporzionale quota di comproprietà sul pozzo artesiano condominiale, posto sul lato nord-est del giardino di proprietà del signor L. per i suoi aventi causa e su tutte le altre parti comuni dell'edificio per legge, consuetudine e destinazione, fatta eccezione per la porzione catastalmente distinta con il mappale 581 subalterno 21 del foglio 158, così come risulta dall'atto di compravendita



notaio Palladino Antonio del 19/11/1997 repertorio 19238.

* dall'atto d'obbligo edilizio trascritto il 10.07.1993 al n. 6938 di registro particolare a favore del comune di Lucca in ordine all'atto ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi di Lucca del 09.07.1993 repertorio 35060, registrato a Lucca il 13.07.1993 al n. 2269.

* dal regolamento di condominio e tabelle millesimali.

Gli impianti presenti vengono trasferiti privi di certificazioni e conformi all'epoca della sua realizzazione ed eventuali adeguamenti saranno a cura e spesa dell'aggiudicatario. Non può essere garantita la loro conformità e la loro funzionalità, in quanto gli impianti presenti, idrico, elettrico e riscaldamento a gas metano, non sono stati provati. Il detentore del bene ha dichiarato che è allacciato alla pubblica fognatura. Dalla comunicazione ricevuta dall'amministratore di condominio, si rileva che sulla resede è presente impianto idrico (fontanelle) la cui fornitura di acqua avviene da allaccio al pozzo condominiale con utilizzo di energia elettrica comune condominiale, problematica di cui dovrà essere trovata soluzione. Non si hanno informazioni circa la denuncia del pozzo presso gli enti competenti.

Per l'appartamento non sono stati verificati i requisiti acustici passivi e non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica e pertanto ai fini del rendimento energetico, non è possibile accertare quale categoria di classificazione energetica sia attribuibile all'immobile e conseguentemente quali siano i costi di gestione.

La superficie utile al netto dei muri esterni (S.I.N) è mq. 57,93. La resede esterna è mq. 250,60 compresa area coperta dai manufatti da demolire, di cui pavimentata, mq. 133,45 ed a verde mq. 117,15. Al di fuori dal cancello carrabile è posta una restante porzione di resede in proprietà esclusiva della superficie di mq. 16,00. Nonostante una parte di resede risulti pavimentata, la percentuale di superficie impermeabile risulta verificata. La superficie esterna lorda (S.E.L) calcolata per l'intero appartamento è mq. 71,24. L'altezza utile interna mt. 2,71 ad eccezione della camera matrimoniale e del bagno che misura mt.2,74.

Il fabbricato nel suo complesso è di costruzione antecedente al 01.09.1967; l'appartamento per alcune difformità non corrisponde alla planimetria catastale depositata in catasto (non più presente la porzione di parete divisoria interna che separava il soggiorno dalla cucina e non più presente la parete divisoria che separava l'antibagno dal bagno) ed inoltre lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo è difforme dall'ultimo titolo edilizio inerente il bene di procedura. Le difformità rilevate sono state ampiamente descritte nella parte dedicata, alla quale si rimanda per maggiore comprensione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala non presente, ha un'altezza interna di variabile mt 2,71 e mt.2,74. Identificazione catastale:

- foglio 158 particella 581 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 8, consistenza 3 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: VIA DI VILLA ALTIERI n.354, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: nel complesso beni distinti nel foglio 158 mappale 581 subalterno 9, strada comunale, resede e vano scale comuni ad altre unità immobiliari distinti nel foglio 158 mappale 581 subalterno 21 salvo se altri e meglio di fatto.

Ai fini della cronistoria catastale i suddetti dati derivano da: VARIAZIONE del 05/10/2012 Pratica n.LU0164191 in atti dal 05/10/2012 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.43028.1/2012); VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/05/1994 in atti dal 13/04/1999 INSERIM CLASSAM. (n.2254.2/1994); VARIAZIONE del 12/05/1994 in atti dal 28/10/1998 ALTRE VAR. (n.2254/1994). Si informa che la superficie catastale risultante da visura è mq. 81; totale escluse aree scoperte 70 mq.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, assenti piano interrato.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N°8: prospetto sud ed est, veduta dell'intero complesso condominiale



FOTO N°9: veduta della resede esclusiva, porzione lato sud

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N°10: veduta del ripostiglio esterno e parte del portico, area pavimentata



FOTO N°11: veduta della resede esclusiva, porzione lato est.

Prospetto sud ed est e veduta della resede esclusiva lato sud

Veduta della resede esclusiva, lato est. Ripostigli esterni e portico (non sanabili)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Lucca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

AEROFOTOGRAFICO

F.158 - mapp. 581 - sub 10



STRALCIO R.U.

F.158 - mapp. 581 - sub 10



Art. 27 - Area agricole

STRALCIO CARTOGRAFIA

STRALCIO CARTOGRAFIA REGOLAMENTO URBANISTICO



AEROFOTOGRAMMETRICA

STRALCIO CARTOGRAFIA PIANO
OPERATIVO ADOTTATO

VIGENTE



STRALCIO CARTOGRAFIA CATASTALE: F.158 - Mapp.581, sub.10

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura si sviluppa al piano terra di un fabbricato condominiale di maggior mole elevato a tre piani fuori terra composto complessivamente da 12 unità immobiliari ad uso abitazione, (4 per piano). L'appartamento è con accesso indipendente dal resto del condominio attraverso la propria resede esclusiva. Internamente è composto da ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera cameretta e bagno. La pavimentazione dell'intero appartamento è in gres porcellanato di colore chiaro, il bagno è con pavimento e rivestimento in ceramica; tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, le porte interne sono in legno tamburato e tinteggiate di colore chiaro. Le finestre sono in PVC con vetro doppio, corredate da persiane ed in corrispondenza del portone di ingresso è stata installata una contro-porta. Nel vano soggiorno è presente un termocamino. Si segnala altresì che non è presente griglia di aspirazione nel vano adibito ad angolo cottura. La resede esclusiva a corredo in parte è a verde ed in parte pavimentata. Su una porzione di resede (lato est) insistono due ripostigli contigui tra loro ed il porticato, che dovranno essere demoliti in quanto non sanabili. I ripostigli da demolire sono uno, con struttura portante in muratura, intonacata e tinteggiata e con copertura in lamiera gregata, l'altro costruito in aderenza al primo, è in pannelli di legno e copertura in lamiera grecata. Il ripostiglio in muratura è dotato di finestra in legno e vetro, porta di accesso in metallo, internamente è pavimentato ed è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico. L'altro in aderenza è dotato di porta di accesso in ferro e risulta pavimentato in legno. Il porticato, realizzato in aderenza al fabbricato sul lato est è con struttura portante in pilastri di muratura di mezzane e sovrastanti travi in legno e tavolato di legno, con copertura metallica.

La recinzione, in prossimità dell'accesso esclusivo è in muratura con cancello carrabile in metallo a due ante, mentre la restante porzione è in rete plastificata. Sul lato ovest è presente un cancello pedonale in ferro, che mette in comunicazione il bene oggetto di procedura con il resto del condominio, il quale è stato realizzato in posizione differente dall'autorizzato.



Le facciate dell'intero fabbricato sono in pietra con delle parti di intonaco. Sulla facciata del prospetto est è posto il macchinario dell'aria condizionata e la caldaia, a servizio dell'appartamento.

L'appartamento si presenta in normali condizioni di manutenzione, è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo a termosifoni. Per gli impianti non sono state reperite le relative certificazioni e pertanto verranno accettati nello stato di fatto in cui si trovano, conformi all'epoca della sua realizzazione. Si precisa, come riscontrabile dalla comunicazione ricevuta dell'amministratore di condominio, che sulla resede è presente impianto idrico (fontanelle) la cui fornitura di acqua avviene da allaccio al pozzo condominiale con utilizzo di energia elettrica comune condominiale, problematica di cui dovrà essere trovata soluzione. Non si hanno informazioni circa la denuncia del pozzo presso gli enti competenti.

Non sono state eseguite verifiche circa la funzionalità degli impianti presenti, idrico elettrico e di riscaldamento. La scrivente precisa altresì che per il bene oggetto di procedura non sono stati verificati i requisiti acustici passivi e non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica e pertanto ai fini del rendimento energetico, l'esperta non ha potuto accertare quale categoria di classificazione energetica sia attribuibile all'immobile in oggetto e conseguentemente quali siano i costi di gestione.

La superficie utile al netto dei muri esterni (S.I.N) è mq. 57,93. La resede esterna è mq. 250,60 compresa area coperta dai manufatti da demolire, di cui pavimentata, mq. 133,45 ed a verde mq. 117,15. Al di fuori dal cancello carrabile è posta un'ulteriore porzione di resede in proprietà esclusiva della superficie di mq. 16,00. Nonostante una parte di resede risulti pavimentata, la percentuale di superficie impermeabile risulta verificata. La superficie esterna lorda (S.E.L) calcolata per l'intero appartamento è mq. 71,24. L'altezza utile interna mt. 2,71 ad eccezione della camera matrimoniale e del bagno che misura mt.2,74.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: carrabile realizzato in metallo con apertura a due ante

nella media 

infissi interni: finestre realizzati in legno e vetro

nella media 

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in mista cotto e porfido

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: , la tensione è di 220 V conformità: non rilevata

nella media 

gas: riscaldamento acqua calda e cucina con alimentazione a gas metano conformità: non rilevata

nella media 



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PLANDIMETRE PIANI INTERNI FABBRICATO
CON PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFIE



FOTO N°21: soggiorno/cottura

Veduta del soggiorno/angolo cottura

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N°2: corridoio di accesso alla zona notte



FOTO N°3: camera

Corridoio di accesso alla zona notte e camera singola

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N°4: bagno



FOTO N°5: camera matrimoniale

Bagno e camera matrimoniale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N°6: interno 1° ripostiglio



FOTO N°7: interno 2° ripostiglio

Interno ripostigli esterni (non sanabili)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento per civile abitazione piano terra	71,24	x	100 %	=	71,24
resede esclusiva a verde e pavimentata	266,60	x	10 %	=	26,66
Totale:	337,84				97,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2023

Fonte di informazione: annuncio immobiliare in zona al bene oggetto di procedura

Descrizione: appartamento al piano terzo di fabb.to di maggior mole composto da ing.soggiorno, cucina, 2 camere bagno e rip cantina di mq 35

Indirizzo: terzo piano S.Donato Lucca

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie: 35

Prezzo richiesto: 167.000,00 pari a 1.391,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 141.950,00 pari a 1.182,92 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/07/2023

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari (prelevato atto di compravendita)

Descrizione: app.to civile abitazione posto al P1 e P2 sottotetto di fabb.to condominiale composto da ing-soggiorno con angolo cottura, dis, camera bagno e terrazzo esclusivo al p. sottotetto vani soffitta corredato da diritti di proprietà su area a parcheggio

Indirizzo: S.Donato Via S.Donato Trav VI n°68

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie: 40

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.132,08 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/07/2023

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari Lucca (prelevato atto di compravendita)



Descrizione: appartamento per abitazione al piano terra di un fab.to condominiale composto da ing-soggiorno con angolo cottura, dis, camera, bagno e ripostiglio, corredato da resede ad uso giardino e uso di due aree scoperte a parcheggio su resede condominiale

Indirizzo: S.Donato via di Villa Altieri n°356

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie: 47

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.237,11 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI (09/11/2023)

Domanda: non rilevabile

Offerta: non rilevabile

Tempo di rivendita o di assorbimento: non rilevabile

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: L'esperta riferisce che le quotazioni OMI non costituiscono fonte tipica di prova, ma sono solo uno strumento di ausilio e idoneo a indicazioni di valori di larga massima e non idonee e sufficienti a certificare il valore che può variare in funzione di molteplici parametri.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di procedere alla valutazione del più probabile valore attuale di mercato, la scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima ed ha considerato le condizioni di manutenzione, conservazione, delle caratteristiche costruttive e delle rifiniture. Si è tenuto altresì conto che trattasi di un appartamento inserito in un contesto condominiale, periferico, posto comunque nelle vicinanze del centro di Lucca.

Le valutazioni delle Quotazioni Immobiliari tenute dall'Agenzia delle Entrate per il primo semestre 2023, prevedono un range di valori per abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione, variabili da Euro 1300,00 (€uromittrecento//00) ad un massimo di Euro 1700,00 (€uromillesettecento//00) al mq. per superficie lorda.

Si segnala che è stata eseguita ricerca sulla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca, per beni nel comune di Lucca, al fine di reperire recenti atti di compravendita per beni simili, avvenuti negli ultimi mesi nella zona ove sono ubicati i beni, per estrapolare il valore a cui fossero stati compravenduti, al fine di poterli comparare con il bene oggetto della presente. Dalle ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sono stati rintracciati due atti di compravendita che vengono inseriti per comparare il prezzo a mq. Nello specifico si tratta di due atti di compravendita stipulati uno il 14.07.2023 e l'altro il 24.07.2023.

Si è ritenuto opportuno prendere in considerazione anche annunci immobiliari, per immobili nella zona per avere un riscontro di parametro di valore.

Premesso quanto sopra si passa a sviluppare la valutazione assegnando il valore in appresso indicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	97,90	x	1.350,00	=	132.165,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 132.165,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 132.165,00
---	----------------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello per comparazione con beni simili utilizzando come parametro di confronto il metro quadro di superficie lorda (S.E.L.). Si tratta di una metodologia che, al di là dell'oggettiva difficoltà in ordine al reperimento di beni aventi caratteristiche simili e quindi paragonabili a quello oggetto di valutazione, offre la possibilità di individuare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da stimare, grazie anche all'ausilio delle banche dati istituzionali che rappresentano un'affidabile riferimento per l'individuazione del valore medio di un bene in una determinata zona.

Tale valore medio, viene poi affinato mediante la ricerca dei beni effettivamente comparabili con quello da stimare, oggetto di recenti compravendite e appartenente allo stesso segmento di mercato. Le peculiarità di ogni singolo immobile vengono quindi tenute nel debito conto in quanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato, il valore unitario del parametro di riferimento, viene opportunamente modificato prendendo in considerazione gli elementi che influenzano e che sono peculiarità di ogni singolo bene. Ad esempio gli elementi che influenzano sono: il contesto di ubicazione, (residenziale, commerciale, artigianale) le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione, la possibilità di ristrutturazione, la destinazione urbanistica, la situazione di mercato (rapporto domanda-offerta), eventuali altri comodi o scomodi che influenzano il valore di mercato facendolo discostare da quello medio (esempio particolare panoramicità o al contrario ubicazione in un tratto di strada con particolare traffico, vicinanza a vie di grande comunicazione ecc..ecc...).

Si giunge così alla determinazione del più probabile "valore di mercato", cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto, può essere compravenduta alla data di stima.

Per determinare il "più probabile valore di mercato", la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima definito "stima monoperametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dalla scrivente sono risultate quelle in appresso descritte, precisando che, i parametri metrici adottati e meglio indicati nel proseguo, sono stati assunti esclusivamente come indizi atti a comporre assieme ad altri elementi, il valore finale a "corpo":

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi di mercato immobiliare ed individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie ed operatori di mercato, confronto con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in annunci immobiliari, oltre che ricerca atti di recenti compravendite;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio determinato.

Si precisa che l'applicazione del valore unitario (€uro per mq di superficie commerciale) non è un parametro di riferimento tassativo del valore in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo meramente indicativo e funzionale, per determinare un'ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali dovranno essere intesi a "corpo e non a misura".

L'esperta a titolo informativo, ha riportato i dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate Territorio, riferite all'ultimo semestre disponibile, per estrapolare il valore a mq. attribuito a beni in quella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di comune di Lucca, osservatori del mercato



immobiliare immobiliare Agenzia Territorio Lucca- comune di Lucca, ed inoltre: annunci immobiliari simili in zona dove è ubicato il bene oggetto di procedura

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				
	con resede	97,90	0,00	132.165,00	132.165,00
	esclusiva				
				132.165,00 €	132.165,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.950,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 124.215,00**

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: **€. 24.843,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.937,23**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.434,77**

data 15/11/2023



il tecnico incaricato
Arch. Simonetta Lencioni

