



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

31/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera OLIVA

CUSTODE:

IVG di Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/02/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Danilo EVANGELISTI iscr. 851 Collegio Geometri Provincia di Lucca

CF:VNGDNL61M26D969S

con studio in LUCCA (LU) VIA TONELLI, 61

telefono: 0583418090

email: info@daniloevangelisti.it

PEC: danilo.evangelisti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a LUCCA Via Genova, Loc. Ponte a Moriano, frazione Saltocchio per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento per civile abitazione per una superficie commerciale **SEL di mq. 66,50** al piano terzo di fabbricato condominiale "Case F", privo di ascensore, sito in Via Genova n. 102, fraz. Saltocchio, Lucca (LU).

Composto da ingresso in soggiorno, due camere, cucina e w.c. accessibile dal balcone della cucina.

Identificazione catastale:

- Nel Comune di Lucca, Catasto Fabbricato, **foglio 42 particella 273 sub. 19**, categoria A/4, classe 8, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: Via Genova n. 16, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie, precedente Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 e originato da Impianto Meccanografico del 30.06.1987.

L'area su cui sorge il fabbricato è identificata al Catasto Terreni del comune di Lucca al fg. 42, mapp. 273, superficie 460 mq, come Ente Urbano a Partita speciale 1 e perciò esente da rendita.

Coerenze: Confina a Nord con i mapp. 585 e 586, ad Est con i mapp. 607 e 208, a Sud con i mapp. 558, 557 e 556; salvo se altri o meglio di fatto.

B

Diritti per complessivi 2/18 su box in lamiera a LUCCA Via Genova, Loc. Ponte a Moriano, frazione Saltocchio per la quota di:

- 1/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di diritti su una serie di box in lamiera per posti auto e rimesse per una superficie complessiva **SEL di mq. 187**, posti a corredo del fabbricato condominiale "Case F" sito in Via Genova n. 102, Saltocchio (LU).

L'area su cui insiste il complesso è censita al Catasto Terreni al fg. 42, mapp. 584, sup. 620 mq, come Ente Urbano a Partita speciale n. 1 e quindi esente da rendita, a seguito di Tipo Mappale del 08.05.2013 prot. n. LU0105101, T.M. 144 del 09.05.87 Ist. 89045/13 e precedente Impianto Meccanografico del 13.09.1974.

Confina nel complesso a Nord con il mapp. 207, ad Est con il mapp. 606, a Sud con il mapp. 585 e ad Ovest con il mapp. 583; salvo se altri o meglio di fatto.

Identificazione catastale:

- **foglio 42 particella 584 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: Via Genova, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di

superficie.

- **foglio 42 particella 584 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: Via Genova, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **foglio 42 particella 584 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: Via Genova, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **foglio 42 particella 584 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: Via Genova, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **foglio 42 particella 584 sub. 5** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 22,83 Euro, indirizzo catastale: Via Genova, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **foglio 42 particella 584 sub. 6** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: Via Genova, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **foglio 42 particella 584 sub. 7** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: Via Genova, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **foglio 42 particella 584 sub. 8** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 22,83 Euro, indirizzo catastale: Via Genova, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **foglio 42 particella 584 sub. 9** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 22,83 Euro, indirizzo catastale: Via Genova, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **foglio 42 particella 584 sub. 10** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 22,83 Euro, indirizzo catastale: Via Genova, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **foglio 42 particella 584 sub. 11** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 6 mq, rendita 10,54 Euro, indirizzo catastale: Via Genova, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	254,23 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **60.731,05**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **48.584,84**
Data della valutazione: **28/02/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla data del 21/12/2006 dal Sig. *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario, assieme alla convivente a titolo gratuito signora *** DATO OSCURATO *** e la figlia *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
*** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ISCR. 3397/2007 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, ai rogiti Notaio Piva Giampiero di Lucca in data 11/06/2007 ai nn. rep. 55859 e racc. 9857, iscritta il 15/06/2007 a Lucca ai nn. reg. part./gen. 3397/13786.

A favore di *** DATO OSCURATO *** .

Contro *** DATO OSCURATO *** ,

Importo ipoteca: 340.000,00.

Importo capitale: 170.000,00.

Successive Annotazioni:

- ANN. 4043 del 04.09.2007 per erogazione a saldo;
- ANN. 132 del 18.01.2008 per erogazione parziale;
- ANN. 1225 del 22.04.2008 per erogazione a saldo.

Formalità riferita ai beni catastalmente identificati nel comune di Lucca al Fg. 42, Mapp. 273, Sub. 19, Mapp. 584, Subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 oltre ad altri beni in Altopascio.

ISCR. 1516/1988 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, ai rogiti Notaio Simi Lamberto di Lucca in data 04/10/2021 al n. rep. 19.198, iscritta il 11/07/1988 a Lucca ai nn. reg. part./gen. 1516/9059.

A favore di *** DATO OSCURATO *** .

Contro *** DATO OSCURATO ***

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA: * DATO OSCURATO *****

*** DATO OSCURATO ***

Importo ipoteca: 60000000 lire.

Importo capitale: 30000000 lire.

Formalità riferita al bene catastalmente identificato nel comune di Lucca al Fg. 42, Mapp. 273, Sub. 19.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRAS. 1570/2020 - Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca in data 10/01/2020 al n. rep. 6499, trascritto il 13/02/2020 a Lucca ai nn. reg. part./gen. 1570/2191.

A favore di *** DATO OSCURATO *** .

Contro *** DATO OSCURATO *** .

Formalità riferita ai beni catastalmente identificati nel comune di Lucca al Fg. 42, Mapp. 273, Sub. 19, Mapp. 584, Subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 oltre ad altri beni in Altopascio.

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 insolte alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

SPESE CONDOMINIALI:

Dalle informazioni assunte presso l'Amministratore del Condominio alla data del 29/02/2022, relativamente all'appartamento in questione risulta una situazione debitoria di € 281,34. Allo stato non sono stati deliberati lavori straordinari al fabbricato condominiale

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.

2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in virtù di atto di compravendita del 06/07/1988 ai rogiti Notaio Simi Lamberto di Lucca, n. 19.200 di repertorio, trascritto il 11/07/1988 a Lucca ai nn. reg. part./gen. 6233/9060.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** al quale pervenne per titoli antecedenti il ventennio come risulta da relazione notarile in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui al **corpo A** risulta originariamente edificato in data antecedente il 1942, come si evince dalla presenza della sua raffigurazione all'interno degli elaborati grafici delle Mappe di Impianto del N.C.T. del triennio '39 - '41.

Dalle ricerche effettuata presso i competenti uffici del Comune di Lucca non sono emersi altri permessi edilizi inerenti l'unità immobiliare in questione, né a nome degli attuali proprietari né al conto del proprietario precedente.

I box di cui al **corpo B** sono stati edificati in assenza di titolo abilitativo e successivamente oggetto di Domanda di Condono Edilizio n.38.807 del 25/09/1986, alla quale è seguito il rilascio delle seguenti

Concessioni Edilizie in Sanatoria:

- n. 2401, rilasciata dal Comune di Lucca in data 16 ottobre 1996;
- n. 2406, rilasciata dal Comune di Lucca in data 16 ottobre 1996;
- n. 2514, rilasciata dal Comune di Lucca in data 30 ottobre 1996;
- n. 2516, rilasciata dal Comune di Lucca in data 30 ottobre 1996;
- n. 2949, rilasciata dal Comune di Lucca in data 29 gennaio 1997;
- n. 3207, rilasciata dal Comune di Lucca in data 25 marzo 1997;
- n. 2763, rilasciata dal Comune di Lucca in data 17 luglio 2000;
- n. 2765, rilasciata dal Comune di Lucca in data 17 luglio 2000;
- n. 2766, rilasciata dal Comune di Lucca in data 17 luglio 2000;
- n. 3969, rilasciata dal Comune di Lucca in data 20 novembre 2001;
- n. 2789, rilasciata dal Comune di Lucca in data 23 ottobre 2006;
- n. 2790, rilasciata dal Comune di Lucca in data 23 ottobre 2006.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Il fabbricato condominiale presenta caratteristiche costruttive dell'edilizia popolare, privo di ascensore e con finiture di scarsa qualità. Il tetto necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

L'unità immobiliare e le scale condominiali hanno ringhiere con altezza inferiore ai minimi di legge. Il servizio igienico ha dimensioni ridottissime.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Per quanto attiene sia l'abitazione che i box in lamiera si riferisce che dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate in Catasto non emergono difformità rilevanti ai fini censuari.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'unità immobiliare abitativa risulta validamente commerciabile in quanto edificata in data antecedente l'anno 1942. Non è possibile esprimere giudizio di conformità in quanto non è stato reperito alcun titolo edilizio relativo all'edificazione o alla modifica dell'abitazione in esame.

I box in lamiera sono legittimati dalle concessioni edilizie in sanatoria citate e risultano sostanzialmente conformi ai disegni allegati al titolo edilizio.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

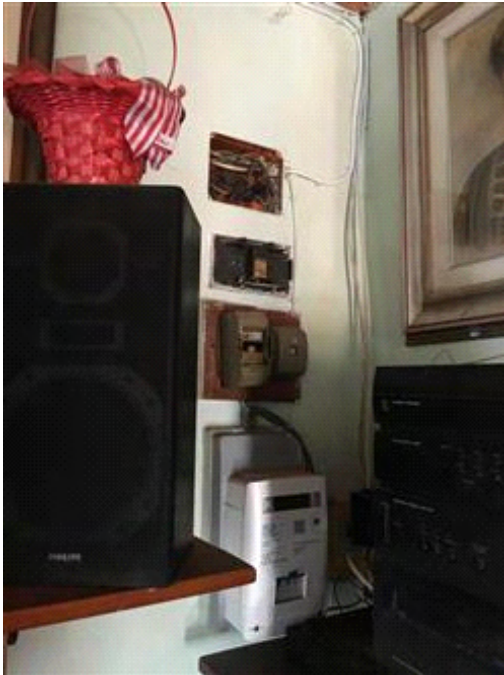
Nulla da rilevare.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

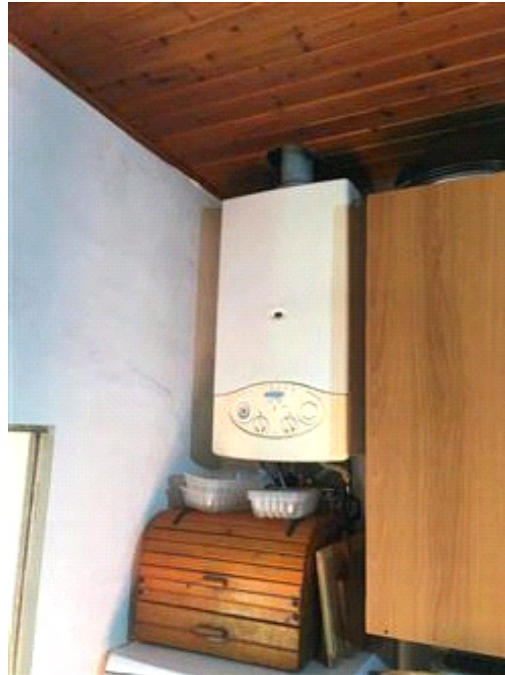
L'abitazione non dispone della certificazione APE che potrà essere acquisita dall'aggiudicatario, ove lo ritenga necessario. La spesa per tale certificazione non è esattamente preventivabile a causa dell'assenza di tariffe professionali e dell'estrema volatilità del mercato in tale settore. A grande

approssimazione si può ipotizzare una spesa di circa 200 euro.

L'impianto elettrico non è conforme agli standard normativi e non dispone dell'interruttore differenziale magnetotermico (cd. salvavita) e neppure dell'impianto di scarico a terra.



Quadro elettrico non a norma



Caldaia a metano

BENI IN LUCCA VIA GENOVA, LOC. PONTE A MORIANO, FRAZIONE SALTOCCHIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a LUCCA Via Genova, Loc. Ponte a Moriano, frazione Saltocchio per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento per civile abitazione per una superficie commerciale **SEL di mq. 66,50** al piano terzo di fabbricato condominiale "Case F", privo di ascensore, sito in Via Genova n. 102, fraz. Saltocchio, Lucca (LU).

Composto da ingresso in soggiorno, due camere, cucina e w.c. accessibile dal balcone della cucina.

Identificazione catastale:

- Nel Comune di Lucca, Catasto Fabbricato, **foglio 42 particella 273 sub. 19**, categoria A/4, classe 8, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: Via Genova n. 16, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie, precedente Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 e originato da Impianto Meccanografico del 30.06.1987.

L'area su cui sorge il fabbricato è identificata al Catasto Terreni del comune di Lucca al fg. 42, mapp.

273, superficie 460 mq, come Ente Urbano a Partita speciale 1 e perciò esente da rendita.

Coerenze: Confina a Nord con i mapp. 585 e 586, ad Est con i mapp. 607 e 208, a Sud con i mapp. 558, 557 e 556; salvo se altri o meglio di fatto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale	65,77	x	100 %	=	65,77
Superficie veranda	2,44	x	60 %	=	1,46
Totale:	68,21				67,23



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/12/2020

Fonte di informazione: Atto ai rogiti notaio Ilaria Bella di Lucca rep. n. 1294 racc. n. 1156, trascritto a Lucca ai nn. reg. part./gen. 13148/18635 in data 29.12.2020.

Descrizione: Appartamento al piano terreno di complesso condominiale. Composto da quattro vani utili, cucina, disimpegno, ripostiglio e bagno. corredato da resede esclusiva.

Indirizzo: Via Genova n. 28, Comune di Lucca, Fraz. Saltocchio.

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.000,00 pari a 463,16 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/02/2021

Fonte di informazione: Atto ai rogiti notaio Francesca De Santis di Lucca, rep. n. 3287 racc. n. 2884, trascritto a Lucca ai nn. reg. part./gen. 1931/2652 in data 17/02/2021.

Descrizione: Appartamento al piano primo di fabbricato condominiale. Composto da ingresso/sala, disimpegno, cucina, due camere, veranda e w.c. . Corredato da porzione di fabbricato uso deposito composto da un unico vano.

Indirizzo: Via Genova n. 102, Comune di Lucca, Fraz. Saltocchio.

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 902,78 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'utilizzo del comparabile di cui alla trascrizione n. 13148 del 29.12.2020 all'interno della valutazione andava a determinare una divergenza eccedente di oltre il 60% il limite dettato dagli standard della dottrina estimativa, ed è stato quindi opportunamente scartato.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	65.000,00
Consistenza	67,23	72,00
Data [mesi]	0	13,00
Prezzo unitario	-	902,78
Manutenzione (1-3)	1,00	1,00
Servizi	1,00	1,00
Livello di piano	3,00	1,00
Impianti (1-3)	1,00	1,00
Situazione Edilizia e Urbanistica (1-6)	4,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	902,78
Manutenzione (1-3)		8.000,00
Servizi		5.000,00
Livello di piano	-1 %	-650,00
Impianti (1-3)		7.000,00
Situazione Edilizia e Urbanistica (1-6)		3.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 2
Prezzo	65.000,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	-4.302,64
Manutenzione (1-3)	0,00
Servizi	0,00
Livello di piano	-1.300,00
Impianti (1-3)	0,00

Situazione Edilizia e Urbanistica (1-6)	0,00
Prezzo corretto	59.397,36

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **59.397,36**
Divergenza: 0,00% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,23 x 883,44 = **59.397,36**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Detrazioni per le criticità evidenziate in relazione	-6.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 53.397,36**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 53.397,36**

BENI IN LUCCA VIA GENOVA, LOC. PONTE A MORIANO, FRAZIONE SALTOCCHIO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

Diritti per complessivi 2/18 su box in lamiera a LUCCA Via Genova, Loc. Ponte a Moriano, frazione Saltocchio per la quota di:

- 1/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di diritti su una serie di box in lamiera per posti auto e rimesse per una superficie complessiva **SEL di mq. 187**, posti a corredo del fabbricato condominiale "Case F" sito in Via Genova n. 102, Saltocchio (LU).

L'area su cui insiste il complesso è censita al Catasto Terreni al fg. 42, mapp. 584, sup. 620 mq, come Ente Urbano a Partita speciale n. 1 e quindi esente da rendita, a seguito di Tipo Mappale del 08.05.2013 prot. n. LU0105101, T.M. 144 del 09.05.87 Ist. 89045/13 e precedente Impianto Meccanografico del 13.09.1974.

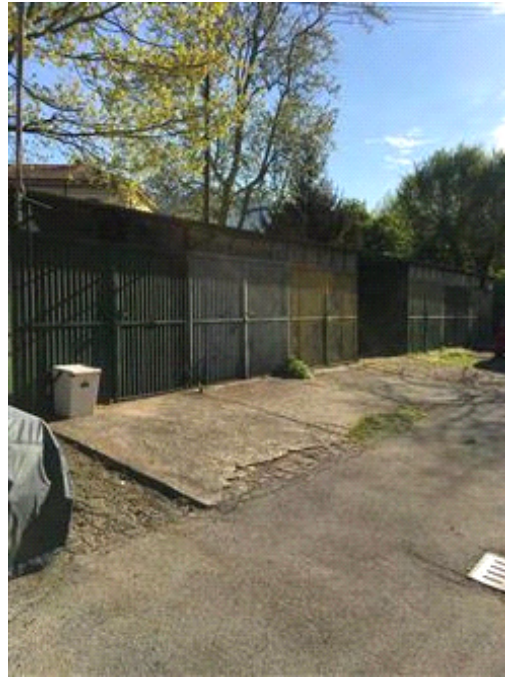
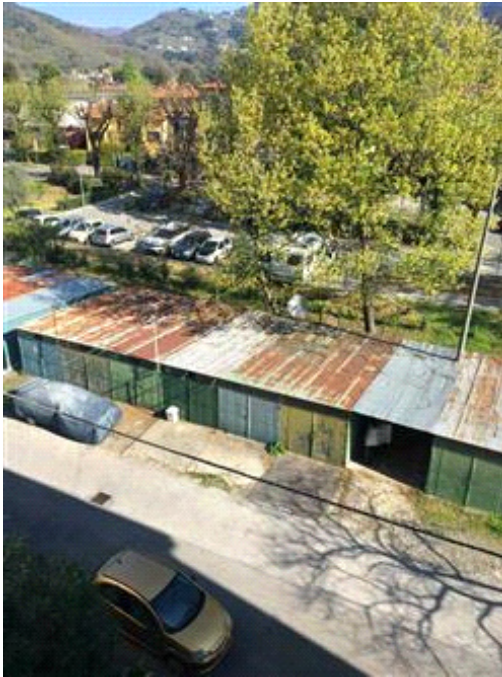
Confina nel complesso a Nord con il mapp. 207, ad Est con il mapp. 606, a Sud con il mapp. 585 e ad Ovest con il mapp. 583; salvo se altri o meglio di fatto.

Identificazione catastale:

- **foglio 42 particella 584 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: Via Genova, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **foglio 42 particella 584 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: Via Genova, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di

superficie.

- **foglio 42 particella 584 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: Via Genova, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **foglio 42 particella 584 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: Via Genova, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **foglio 42 particella 584 sub. 5** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 22,83 Euro, indirizzo catastale: Via Genova, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **foglio 42 particella 584 sub. 6** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: Via Genova, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **foglio 42 particella 584 sub. 7** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: Via Genova, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **foglio 42 particella 584 sub. 8** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 22,83 Euro, indirizzo catastale: Via Genova, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **foglio 42 particella 584 sub. 9** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 22,83 Euro, indirizzo catastale: Via Genova, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **foglio 42 particella 584 sub. 10** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 22,83 Euro, indirizzo catastale: Via Genova, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **foglio 42 particella 584 sub. 11** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 6 mq, rendita 10,54 Euro, indirizzo catastale: Via Genova, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale	187,00	x	100 %	=	187,00
Totale:	187,00				187,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/01/2020

Fonte di informazione: Atto ai rogiti notaio Pierandrea Losito di Lucca rep. n. 300 racc. n. 280, trascritto a Lucca ai nn. reg. part./gen. 559/731 in data 17.01.2020.

Descrizione: Manufatto in Lamiera ad uso Garage privo di impianti corredato da piccola resede lato nord-est.

Indirizzo: Via dei Dinelli I, Comune di Lucca, Fraz. Saltocchio.

Superfici principali e secondarie: 7

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione si deve tenere conto della sensibile differenza esistente fra il comparabile preso a base della valutazione ed il soggetto di stima. La curva del rapporto di posizione del prezzo rispetto alla superficie determina una diminuzione del prezzo unitario all'aumentare della superficie commerciale.

Considerato che il comparabile ha una superficie di mq. 6 e il soggetto di stima ha invece una superficie di mq. 187, il valore unitario del soggetto sarà fornito dal valore unitario del comparabile diminuito di circa il 30% e successivamente moltiplicato per la superficie del soggetto.

In conclusione dovrà essere ricavato il valore di diritti di proprietà sul quale dovrà essere applicata una ulteriore diminuzione dovuta al noto principio estimativo per cui il più probabile valore di mercato della quota indivisa dei diritti di proprietà è meno che proporzionale rispetto alla mera frazione matematica.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	10.000,00
Consistenza	187,00	7,00
Data [mesi]	0	26,00
Prezzo unitario	-	1.428,57
Calcoli intermedi dovuti al diverso rapporto di posizione prezzo/superficie, come indicato nello sviluppo della valutazione.	-187,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.428,57
Calcoli intermedi dovuti al diverso rapporto di posizione prezzo/superficie, come indicato nello sviluppo della valutazione.		999,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	10.000,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	257.142,86
Calcoli intermedi dovuti al diverso rapporto di posizione prezzo/superficie, come indicato nello sviluppo della valutazione.	-193.806,00
Prezzo corretto	73.336,86

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **73.336,86**
 Divergenza: 0,00% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 187,00 x 392,18 = **73.336,86**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione per quota frazionaria indivisa.	-7.333,69

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 66.003,17
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 7.333,69

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello del Market Comparison Approach - M.C.A. basato sulle differenze tra il soggetto di stima ed i comparabili, moltiplicando le differenze per i relativi prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Lucca, ed inoltre: Contratti di compravendita realmente perfezionatisi. Valutazioni Immobiliari Standard - M. Simonotti

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	67,23	0,00	53.397,36	53.397,36
B	posto auto	187,00	0,00	66.003,17	7.333,69
				119.400,53 €	60.731,05 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non necessario per l'abitazione sub. A in quanto trattasi complessivamente di piena proprietà. Relativamente ai diritti sub. B, a parere del sottoscritto si tratta di beni non comodamente divisibili secondo i criteri dell'art. 720 in quanto il frazionamento del bene non appare attuabile in tante porzioni separate, ciascuna delle quali suscettibile di autonomo godimento da parte di ciascun dividente secondo l'ordinaria normale funzione dell'intero.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 60.731,05**

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:	€. 12.146,21
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:	€. 48.584,84

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento abitativo a ALTOPASCIO Via dei Chiappini, località Carmignani n. 28, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito ai piani terreno, primo e secondo di villetta su tre piani fuori terra compresa la soffitta. Con alcune comunanze e servitù con l'unità abitativa sub. B. Della superficie commerciale (SEL) di circa mq. 196,50 compresi gli accessori.

All'unità si accede sia da scala esterna e sia attraverso altra unità sub. B dal piano terreno; nel sottoscala è ricavato un w.c. con accesso dall'unità del piano terreno di cui al corpo B.

Al primo piano si trova ampio soggiorno, cucina, disimpegno studio, tre camere e due bagni. Al piano secondo sono situati locali a soffitta.

Corredato da resede comune all'unità del piano terreno oltre a locale termico, ripostigli e locali di sgombero accessori.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 441 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita 883,14 Euro, indirizzo catastale: Località Carmignani n. 28, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Derivante da Variazione Toponomastica d'ufficio n.29453.1 del 21.07.2020 prot. LU0052626 e precedente Variazione nel Classamento n. 2672.1 del 13.02.2020 prot. LU0010474 a sua volta derivante dalla soppressione del sub. 1 per Frazionamento e Cambio destinazione n. 4269.1 del 29.03.2019 in atti dal 01.04.2019 prot. LU0021923.

Coerenze: L'unità confina al piano terreno con il sub 7 del mappale 441 e con il sub 5 resede comune, mentre ai piani primo e secondo con distacco su resede comune sub 5; salvo se altri o meglio di fatto.

B

Complesso immobiliare ad uso maneggio composto da terreni, locali commerciali, stalle e annessi vari a ALTOPASCIO Via dei Chiappini, località Carmignani n. 28, della superficie commerciale (SEL) di circa **197,59** mq oltre ai terreni della superficie catastale di mq. 12.831.

Terreni ad uso maneggio con sovrastanti locali per il ricovero animali, deposito materiali e macchinari. Locali ad uso commerciale al piano terreno di fabbricato di maggior mole, da locali di deposito e servizi. Con alcune comunanze e servitù con l'unità abitativa sub. A.

I locali commerciali hanno accesso tramite resede comune all'altra unità e sono composti da ingresso, due ampi locali commerciali, retro-negozi, disimpegno, un bagno e w.c. con antibagno.

Corredato da resede comune all'unità del piano primo.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 441 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 100 mq, rendita 3.491,25 Euro, indirizzo catastale: Località Carmignani n. 28, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel Classamento n.2673.1 del 13.02.2020 prot. LU0010475 a sua volta derivante dalla soppressione del sub. 1 per Frazionamento e Cambio destinazione n. 4269.1 del 29.03.2019 in atti dal 01.04.2019 prot. LU0021923.
Coerenze: L'unità confina al piano terreno con il sub 6 del medesimo mappale e con il sub 5

resede comune; salvo se altri o meglio di fatto.

- foglio 28 particella 441 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 114,65 Euro, indirizzo catastale: Località Carmignani n. 28, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica d'ufficio n. 29449.1 del 21.07.2020
Coerenze: L'unità confina sui quattro lati con il sub 5 resede comune; salvo se altri o meglio di fatto.
- foglio 28 particella 441 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano a Partita speciale 1 esente dea rendita. Derivante da Tipo Mappale n. 2712.1 del 22.07.1997
Coerenze: L'area confina con i mappali 464 su due lati, mappali 241 e 108 lato Sud e mappale 92 lato Ovest; salvo se altri o meglio di fatto.
- foglio 28 particella 464 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 3, superficie 5.461, reddito agrario 9,87 €, reddito dominicale 19,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento n. 2712.1 del 22.07.1997
Coerenze: Il bene confina a Nord con i mappali 695 e 524, a Nord-Est con il mappale 95, a Sud con i mappali 441 e 241, a Sud-Ovest con il mappale 92; salvo se altri o meglio di fatto.
- foglio 28 particella 108 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRR FI di classe 1, superficie 7.370, deduzione I2R, reddito agrario 266,44 €, reddito dominicale 784,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione n. 1376.1 del 01.08.2014 prot. LU0072026 e precedente impianto meccanografico del 15.05.1975
Coerenze: L'area confina a Nord con i mappali 92 e 441, ad Est con i mappali 241, 115, 116 e 117, a Sud con i mappali 713, 712, 109 e ad Ovest con il mappale 107 oltre a strada comunale di Via dei Chiappini; salvo se altri o meglio di fatto.
- foglio 28 particella 441 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 31 mq, rendita 107,27 Euro, indirizzo catastale: Località Carmignani n. 28, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica d'ufficio n. 29449.1 del 21.07.2020
Coerenze: L'unità confina sui quattro lati con il sub 5 resede comune; salvo se altri o meglio di fatto.
- foglio 28 particella 441 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, indirizzo catastale: Località Carmignani n. 28, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica d'ufficio n. 29451.1 del 21.07.2020 prot. LU0052624
Coerenze: L'unità confina sui quattro lati con il sub 5 resede comune; salvo se altri o meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	394,09 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 314.699,29
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 251.759,43
Data della valutazione:	28/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il complesso agricolo-immobiliare risulta concesso in locazione in data 07/09/2011 dal sig. *** DATO OSCURATO *** alla coltivatrice diretta signora *** DATO OSCURATO *** al canone annuo di € 1.000,00 (euro mille/00) *** DATO OSCURATO *** e per la durata di anni 21 dal 07/09/2011 al 06/09/2032. Il contratto risulta registrato a Lucca in data 07/09/2011 al n. 5846 serie 3[^]. I contratti agrari ultranovennali, anche se non trascritti, sono validi ed hanno effetto anche riguardo ai terzi. La conduttrice ha diritto alla prelazione ai sensi dell'art. 38 della Legge 392/78. Il contratto è stato sottoscritto dai rappresentanti della Federazione Provinciale dei Coltivatori Diretti a validità per la Legge 203/82 art. 45.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

TRAS. 4258/2013 - Costituzione di fondo patrimoniale per atto ai rogiti Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato 10/04/2013 ai nn. 23878 di repertorio e 10386 di raccolta, trascritto il 18/04/2013 a Lucca ai nn. reg. part. 4258 e gen. 5584.

A favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Formalità riferita ai beni identificati nel Comune di Altopascio al Catasto Terreni nel foglio 28, mappali 464 e 108, e al Catasto Fabbricati nel foglio 28, mappale 441, subalterni 1 (che origina i subb. 6 e 7), 2, 3 e 4.

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

Convenzione matrimoniale di Dichiarazione di opzione per il regime di separazione dei beni dei coniugi *** DATO OSCURATO *** in ordine a atto di matrimonio in data 26/11/2012.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

TRAS. 10430/2013 - Atto unilaterale d'obbligo edilizio, derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 21/10/2013 ai rogiti Notaio Giampiero Piva di Lucca n. 62990 di repertorio e n. 15490 di raccolta, trascritto a Lucca in data 24/10/2013 ai nn. reg. part. 10430 e gen. 14069.

A favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Formalità riferita ai beni identificati nel Comune di Altopascio al Catasto Terreni nel foglio 28, mappali 464 e 108, e al Catasto Fabbricati nel foglio 28, mappale 441, subalterni 1 (che origina i subb. 6 e 7), 2, 3 e 4.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

ISCR. 3396/2007 - Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto ai rogiti Notaio Giampiero Piva di Lucca del 11/06/2007 n. 55858 di repertorio e n. 9856 di raccolta, iscritto in data 15/06/2007 a Lucca ai nn. reg. part. 3396 e gen. 13785.

A favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €860.000,00.

Importo capitale: €430.000,00.

Formalità è riferita ai beni identificati nel Comune di Altopascio al Catasto Terreni nel foglio 28, mappali 464 e 108, e al Catasto Fabbricati nel foglio 28, mappale 441, subalterni 1 (che origina i subb. 6 e 7), 2, 3 e 4.

ISCR. 3397/2007 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, ai rogiti Notaio Piva Giampiero di Lucca in data 11/06/2007 ai nn. rep. 55859 e racc. 9857, iscritta il 15/06/2007 a Lucca ai nn. reg. part. 3397 e gen. 13786.

A favore di *** DATO OSCURATO *** .

Contro *** DATO OSCURATO *** ,

Importo ipoteca: 340.000,00.

Importo capitale: 170.000,00.

Successive Annotazioni:

- ANN. 4043 del 04.09.2007 per erogazione a saldo;
- ANN. 132 del 18.01.2008 per erogazione parziale;
- ANN. 1225 del 22.04.2008 per erogazione a saldo.

Formalità riferita ai beni catastalmente identificati nel Comune di Altopascio al Catasto Terreni nel foglio 28, mappali 464 e 108, e al Catasto Fabbricati nel foglio 28, mappale 441, subalterni 1 (che origina i subb. 6 e 7), 2, 3 e 4, oltre ad altri beni in Lucca.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRAS. 5100/2013 - Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Lucca in data 18.04.2013 al n. 1490 di repertorio, trascritto il 16/05/2013 a Lucca ai nn. reg. part. 5100 e gen. 6741.

A favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

Formalità riferita ai beni identificati nel Comune di Altopascio al Catasto Terreni nel foglio 28, mappali 464 e 108, e al Catasto Fabbricati nel foglio 28, mappale 441, subalterni 1 (che origina i subb. 6 e 7), 2, 3 e 4.

TRAS. 1570/2020 - Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca in data 10/01/2020 al n. rep. 6499, trascritto il 13/02/2020 a Lucca ai nn. reg. part. 1570 e gen. 2191.

A favore di *** DATO OSCURATO *** .

Contro *** DATO OSCURATO *** .

Formalità riferita ai beni catastalmente identificati nel Comune di Altopascio al Catasto Terreni nel foglio 28, mappali 464 e 108, e al Catasto Fabbricati nel foglio 28, mappale 441, subalterni 1 (che origina i subb. 6 e 7), 2, 3 e 4 oltre ad altri beni in Lucca.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

- 1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.
- 2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.
- 3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta

sui terreni di sedime e corredo.

- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

Gli immobili sono stati conferiti in un fondo patrimoniale costituito per atto ai rogiti Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato (PI) del 10/04/2013 ai nn. 23878 di repertorio e 10386 di raccolta, trascritto il 18/04/2013 a Lucca ai nn. reg. part. 4258 e gen. 5584.

A favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Formalità riferita ai beni identificati nel Comune di Altopascio al Catasto Terreni nel foglio 28, mappali 464 e 108, e al Catasto Fabbricati nel foglio 28, mappale 441, subalterni 1 (che origina i subb. 6 e 7), 2, 3 e 4.

Il sig. *** DATO OSCURATO *** ha acquisito la piena proprietà dei beni identificati nel Comune di Altopascio al Catasto Terreni nel **foglio 28, mappali 464 e 108**, e al Catasto Fabbricati nel **foglio 28, mappale 441, subalterni 1 (che origina i subb. 6 e 7), 2, 3 e 4**, per atto di compravendita ai rogiti Notaio Giampiero Piva di Lucca in data 11/06/2007 nn. 55857 di repertorio e 9855 di raccolta di repertorio, trascritto il 15/06/2007 a Lucca ai nn. reg. part./gen. 7543/13784.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

In precedenza i beni erano intestati al sig. *** DATO OSCURATO *** per acquisto della piena proprietà dei beni all'epoca identificati nel Comune di Altopascio al Catasto Terreni nel **foglio 28, mappali 464 e 108**, e al Catasto Fabbricati nel **foglio 28, mappale 441, subalterni 1 (che origina i subb. 6 e 7), 2, 3 e 4**, pervenuti per atto di compravendita ai rogiti Notaio Giampiero Piva di Lucca in data 11/06/2007 nn. 55857 di repertorio e 9855 di raccolta, trascritto il 15/06/2007 a Lucca ai nn. reg. part. 7543 e gen. 13784 dai danti causa *** DATO OSCURATO *** per 1/6, *** DATO OSCURATO *** per 4/6 e *** DATO OSCURATO *** per 1/6.

Ai danti causa del sig. *** DATO OSCURATO *** i beni erano pervenuti come segue:

- Quanto ai diritti di 1/2 indivisi per successione di *** DATO OSCURATO *** apertasi il 09/09/2004 come da Dichiarazione di Successione registrata a Lucca in data 05/08/2005 al n. 9 vol. 1651 e trascritta ivi il 20/03/2006 ai nn. 59154/3148.

- Quanto ai diritti di 1/2 a *** DATO OSCURATO *** per compravendita Notaio Donnini di Altopascio in data 25/01/1979 rep. 74476 trascritto il 24/02/1979 ai nn. 1953/1596.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile di cui al **corpo A** risulta originariamente edificato in data antecedente il 1942, come si evince dalla presenza della sua raffigurazione all'interno degli elaborati grafici delle Mappe di Impianto del N.C.T. nel triennio '39 - '41.

Successivamente nel Comune di Altopascio risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi per l'immobile di cui al **corpo A** e per gli annessi di cui al **corpo B**:

- Concessione Edilizia n. 162 del 17/11/1980 per la ristrutturazione edilizia e risanamento igienico senza aumento di volume, con variazione parziale della destinazione d'uso.
- Autorizzazione Edilizia n. 47/1992 in riferimento alla pratica 84/1992 del 09/03/1992 prot. n. 3886 per opere di costruzione di locale di impianto termico e rifacimento tetto a locale di pertinenza esistente.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 16/1999 in positivo esito della domanda n. 216 del

31/03/1995 prot. n. 6761 per la costruzione di locale magazzino mediante tamponamento del portico, rimessa in struttura precaria e modifiche prospettiche, in difformità rispetto alla C.E. 162/1980 e alla A.E. 47/1992.

- Denuncia Inizio Attività 550/2003 del 14/11/2003 prot. n. 23299 per lavori di manutenzione straordinaria, costruzione di rampa di scala esterna.
- Denuncia Inizio Attività 81/2008 del 01/03/2008 prot. n. 5972 per la realizzazione di concimaia per la raccolta di letame equino.
- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 181/2008 in positivo esito della domanda del 18/04/2008 prot. n. 10032 per modifiche prospettiche ed interne a fabbricato residenziale e chiusura finestra a piano terreno prospetto ovest. Con Inizio Lavori in data 06/02/2009 e Fine Lavori e Conformità in data 13/02/2009.
- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 447/2009 in positivo esito della domanda del 15/10/2009 prot. n. 24161 per modifiche interne e prospettiche con cambio destinazione d'uso di locali accessori in abitativi a fabbricato residenziale e adeguamento canna fumaria posta sul prospetto ovest.
- Denuncia Inizio Attività 571/2009 del 21/01/2010 per installazione di cancello e recinzione. Inizio Lavori in data 06/04/2010.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12/2011 in positivo esito della domanda n. 232 del 31/03/1995 prot. n. 6774 per la costruzione di locali per uso ricovero attrezzature e prodotti per attività commerciale
- Denuncia Inizio Attività n. 426/2011 del 20/06/2011 prot. n. 13966 per frazionamento con contestuale cambio di destinazione d'uso e smantellamento di una canna fumaria a fabbricato ad uso residenziale. Inizio Lavori in data 02/08/2011, Fine Lavori e Conformità in data 04/08/2011.
- Permesso di Costruire n. 765/2017 in positivo esito della domanda del 16/11/2017 prot. n. 29319 per la realizzazione di manufatto ad uso scuderia previa demolizione di annessi condonati esistenti e realizzazione di recinzione in pali di legno e rete metallica con cordolo in cls.
- CIL per interventi di edilizia libera n. 286/2020 del 17/07/2020 prot. n. 15464 per la realizzazione di manufatto aziendale temporaneo, per un periodo non superiore a due anni.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Comune di Altopascio ha rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica in data 29/03/2021 prot. n. 7732, ove risulta che per il vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera C.C. n.5 del 29/03/2011 i terreni di cui al **corpo B, mappali 108 e 464**, risultano ricadenti in Zona EP "Aree Agricole Periurbane" - Art. 34.6 delle N.T.A. .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

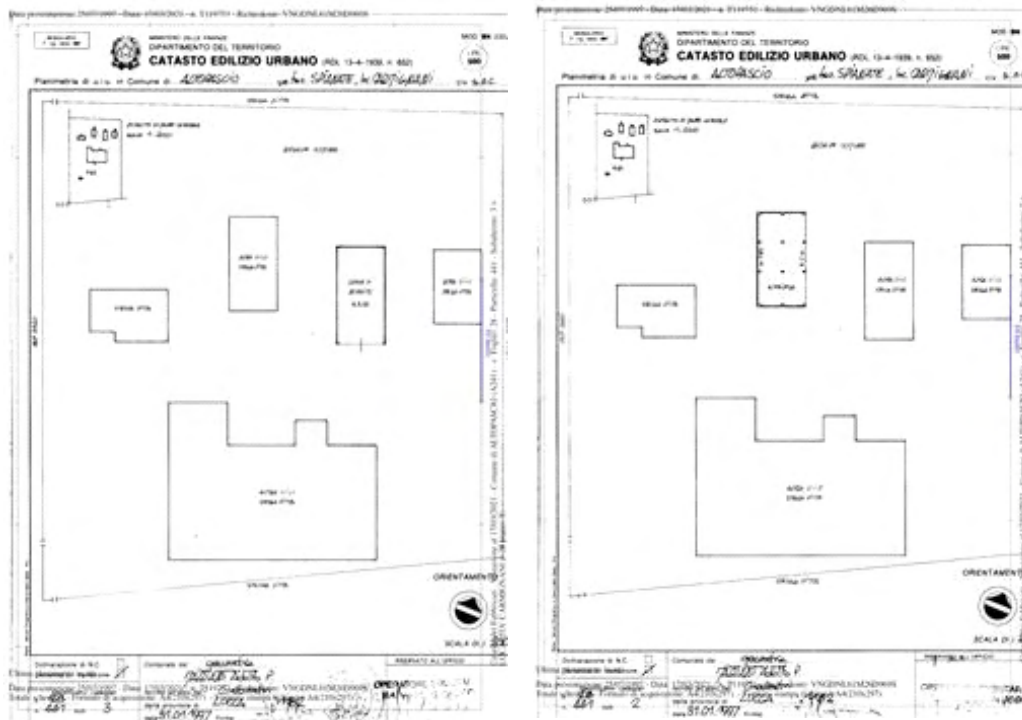
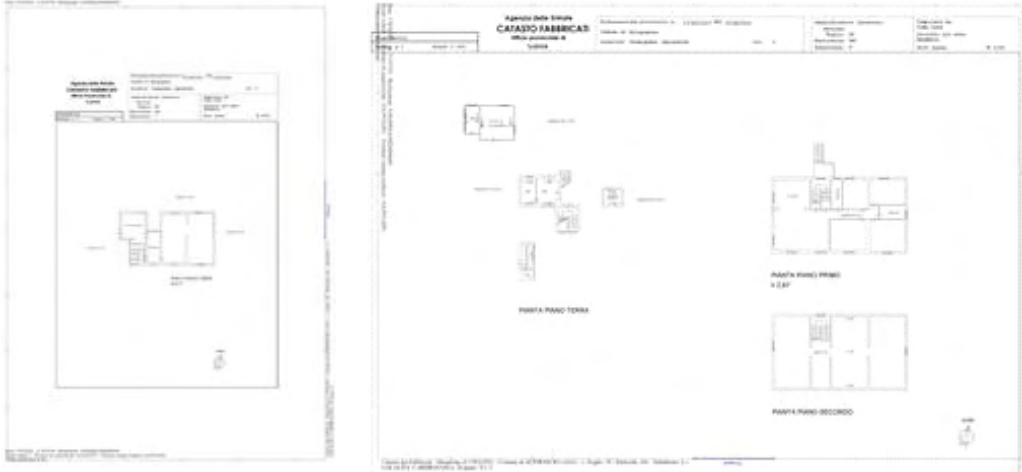
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'unità immobiliare del piano terreno al momento del sopralluogo si presentava non completamente ultimata, con impianti ancora di fase di realizzazione e finiture da ultimare.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate in atti del Catasto Fabbricati emergono alcune difformità relative ai manufatti accessori che in parte hanno sagoma differente ed in parte non sono rappresentati in mappa. Alcuni manufatti dovranno essere demoliti, come meglio specificato nel capitolo relativo alle conformità urbanistiche, e pertanto a seguito della loro demolizione

dovranno essere aggiornati gli atti del catasto terreni e fabbricati. La spesa prevedibile per tali operazioni non è esattamente quantificabile in via preventiva stante l'abolizione delle tariffe professionali e l'estrema volatilità del mercato in tale materia. Solo approssimativamente si può ipotizzare una spesa di circa € 2.200 salvo errori e meglio di fatto.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi ed i disegni allegati ai titoli edilizi reperiti emergono alcune differenze che a titolo esemplificativo e non esaustivo si riportano qui di seguito:

Nel vano sottoscala della rampa interna che conduce all'abitazione del primo piano è stato ricavato un w.c. che non era rappresentato sui disegni autorizzati e non risulta conforme agli standard minimi igienico-sanitari.

L'ampliamento della scuderia che ospita i cavalli, per circa metà della sua consistenza, è stata autorizzata dal Comune di Altopascio come struttura temporanea.

Alcuni manufatti che erano stati dichiarati da demolire in realtà non sono stati demoliti.

Salvo se altro o meglio di fatto.

L'aggiudicatario dovrà procedere alla demolizione degli abusi ed alla conseguente rimessione in pristino stato dei luoghi oppure, ove lo ritenga conveniente e legittimo, adire la procedura di sanatoria o fiscalizzazione prevista alla L. 65/2014 e s.m.i. .

Stante la notevolissima discrezionalità delle scelte che l'aggiudicatario potrà operare non è materialmente possibile formulare una fondata ipotesi di spesa.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'atto di Pignoramento andava a pignorare il bene catastalmente identificato nel Comune di Altopascio, foglio 28, mappale 441, subalterno 1, oltre ad altri beni, così come risulta da Tras. n. 1570/2020. Tale unità ha successivamente originato i subb. 6 e 7 con Frazionamento e cambio destinazione del 29/03/2019 n. 4269.1/2019 prot. n. LU0021923 in atti dal 01/04/2019.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Gli immobili non risultano dotati di Attestato di Prestazione Energetica - APE che potrà essere acquisita dall'aggiudicatario, ove lo ritenga necessario. La spesa per tale certificazione non è esattamente preventivabile a causa dell'assenza di tariffe professionali e dell'estrema volatilità del

mercato in tale settore. A grande approssimazione si può ipotizzare una spesa di circa 400 euro.
Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e del gas.

BENI IN ALTOPASCIO VIA DEI CHIAPPINI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento abitativo a ALTOPASCIO Via dei Chiappini, località Carmignani n. 28, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito ai piani terreno, primo e secondo di villetta su tre piani fuori terra compresa la soffitta. Con alcune comunanze e servitù con l'unità abitativa sub. B. Della superficie commerciale (SEL) di circa mq. 196,50 compresi gli accessori.

All'unità si accede sia da scala esterna e sia attraverso altra unità sub. B dal piano terreno; nel sottoscala è ricavato un w.c. con accesso dall'unità del piano terreno di cui al corpo B.

Al primo piano si trova ampio soggiorno, cucina, disimpegno studio, tre camere e due bagni. Al piano secondo sono situati locali a soffitta.

Corredato da resede comune all'unità del piano terreno oltre a locale termico, ripostigli e locali di sgombero accessori.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 441 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita 883,14 Euro, indirizzo catastale: Località Carmignani n. 28, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Derivante da Variazione Toponomastica d'ufficio n.29453.1 del 21.07.2020 prot. LU0052626 e precedente Variazione nel Classamento n. 2672.1 del 13.02.2020 prot. LU0010474 a sua volta derivante dalla soppressione del sub. 1 per Frazionamento e Cambio destinazione n. 4269.1 del 29.03.2019 in atti dal 01.04.2019 prot. LU0021923.

Coerenze: L'unità confina al piano terreno con il sub 7 del mappale 441 e con il sub 5 resede comune, mentre ai piani primo e secondo con distacco su resede comune sub 5; salvo se altri o meglio di fatto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

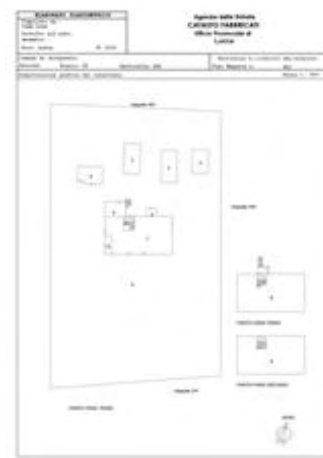
CONSISTENZA:

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

Valutazioni Immobiliari

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale	158,00	x	100 %	=	158,00
Superficie accessori	71,00	x	30 %	=	21,30
Volume tecnico a soffitta accessibile	158,00	x	10 %	=	15,80
Scala esterna e terrazzo	7,00	x	20 %	=	1,40
Totale:	394,00				196,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/01/2021

Fonte di informazione: Notaio Raffaele Lenzi di Firenze

Descrizione: al piano terreno da soggiorno, cucina, due ripostigli, disimpegno, bagno, locale tecnico oltre a porticato e resede di terreno costituente pertinenza esclusiva, destinato a giardino con area pavimentata destinata a posto auto scoperto; - al piano pri

Indirizzo: In Comune di Altopascio, frazione Spianate, via Bruno Nardi S.n.c.

Superfici principali e secondarie: 143

Superfici accessorie: 37

Prezzo: 247.000,00 pari a 1.372,22 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si deve considerare, nella presente valutazione, che l'unità immobiliare di cui si tratta è in sintesi l'abitazione dei coltivatori diretti che conducono il fondo in affitto. La peculiare destinazione della stessa ha quindi una determinante influenza sull'appetibilità sul mercato immobiliare della zona. Ne deriva che la stima sfugge alle normali valutazioni parametriche, multiparametriche o in base al Market comparison Approach. L'appartamento viene pertanto valutato a corpo e non a misura.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	247.000,00
Consistenza	196,50	180,00
Data [mesi]	0	13,00
Prezzo unitario	-	1.372,22
Manutenzione	1,00	3,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,08	205,83
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.372,22
Manutenzione		30.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	247.000,00
Data [mesi]	2.675,83
Prezzo unitario	22.641,67
Manutenzione	-60.000,00
Prezzo corretto	212.317,50

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **212.317,50**
Divergenza: 0,00% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 196,50 x 1.080,50 = **212.317,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Per le peculiarità del bene e le criticità evidenziate in perizia si ritiene opportuno decurtare le seguenti somme:	-21.231,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **191.085,75**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **191.085,75**

BENI IN ALTOPASCIO VIA DEI CHIAPPINI
MANEGGIO CON STALLE ED ANNESSI
DI CUI AL PUNTO B

Complesso immobiliare ad uso maneggio composto da terreni, locali commerciali, stalle e annessi vari a ALTOPASCIO Via dei Chiappini, località Carmignani n. 28, della superficie commerciale (SEL) di circa **197,59** mq oltre ai terreni della superficie catastale di mq. 12.831.

Terreni ad uso maneggio con sovrastanti locali per il ricovero animali, deposito materiali e macchinari. Locali ad uso commerciale al piano terreno di fabbricato di maggior mole, da locali di deposito e servizi. Con alcune comunanze e servitù con l'unità abitativa sub. A.

I locali commerciali hanno accesso tramite resede comune all'altra unità e sono composti da ingresso, due ampi locali commerciali, retro-negozi, disimpegno, un bagno e w.c. con antibagno.

Corredato da resede comune all'unità del piano primo.

Identificazione catastale:

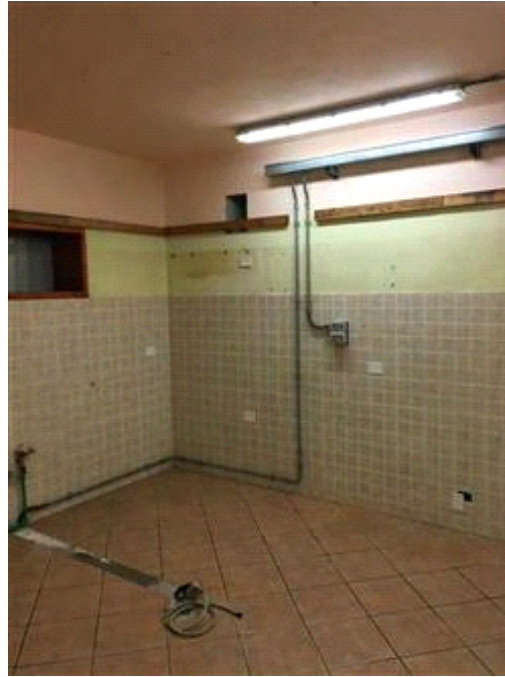
- foglio 28 particella 441 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 100 mq, rendita 3.491,25 Euro, indirizzo catastale: Località Carmignani n. 28, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel Classamento n.2673.1 del 13.02.2020 prot. LU0010475 a sua volta derivante dalla soppressione del sub. 1 per Frazionamento e Cambio destinazione n. 4269.1 del 29.03.2019 in atti dal 01.04.2019 prot. LU0021923.
Coerenze: L'unità confina al piano terreno con il sub 6 del medesimo mappale e con il sub 5 resede comune; salvo se altri o meglio di fatto.
- foglio 28 particella 441 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 114,65 Euro, indirizzo catastale: Località Carmignani n. 28, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica d'ufficio n. 29449.1 del 21.07.2020
Coerenze: L'unità confina sui quattro lati con il sub 5 resede comune; salvo se altri o meglio di fatto.
- foglio 28 particella 441 (catasto terreni), qualità/classe Ente urbano a Partita speciale 1 esente da rendita. Derivante da Tipo Mappale n. 2712.1 del 22.07.1997
Coerenze: L'area confina con i mappali 464 su due lati, mappali 241 e 108 lato Sud e mappale 92 lato Ovest; salvo se altri o meglio di fatto.
- foglio 28 particella 464 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR di classe 3, superficie 5.461, reddito agrario 9,87 €, reddito dominicale 19,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento n. 2712.1 del 22.07.1997
Coerenze: Il bene confina a Nord con i mappali 695 e 524, a Nord-Est con il mappale 95, a Sud con i mappali 441 e 241, a Sud-Ovest con il mappale 92; salvo se altri o meglio di fatto.
- foglio 28 particella 108 (catasto terreni), qualità/classe ORTO IRR FI di classe 1, superficie 7.370, deduzione I2R, reddito agrario 266,44 €, reddito dominicale 784,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione n. 1376.1 del 01.08.2014 prot. LU0072026 e precedente impianto meccanografico del 15.05.1975
Coerenze: L'area confina a Nord con i mappali 92 e 441, ad Est con i mappali 241, 115, 116 e 117, a Sud con i mappali 713, 712, 109 e ad Ovest con il mappale 107 oltre a strada comunale di Via dei Chiappini; salvo se altri o meglio di fatto.
- foglio 28 particella 441 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 31 mq, rendita 107,27 Euro, indirizzo catastale: Località Carmignani n. 28, piano: T, intestato a ***

DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica d'ufficio n. 29449.1 del 21.07.2020

Coerenze: L'unità confina sui quattro lati con il sub 5 resede comune; salvo se altri o meglio di fatto.

- foglio 28 particella 441 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, indirizzo catastale: Località Carmignani n. 28, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica d'ufficio n. 29451.1 del 21.07.2020 prot. LU0052624

Coerenze: L'unità confina sui quattro lati con il sub 5 resede comune; salvo se altri o meglio di fatto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie unità commerciale	143,40	x	100 %	=	143,40
Annessi da demolire	111,30	x	2 %	=	2,23
Scuderia (per metà autorizzata come struttura temporanea)	259,80	x	20 %	=	51,96
Totale:	514,50				197,59



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/07/2020

Fonte di informazione: Notaio Ada Morelli di Altopascio rep. 249 fasc. 217

Descrizione: Sala bar, piccolo bagno di servizio e vano disimpegno dal quale si accede al bagno con relativo antibagno agibile ai disabili, spogliatoio e ripostiglio oltre a piccolo resede esclusivo esterno.

Indirizzo: Comune di Altopascio, frazione Spianate, Via Mazzei n. 66.

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.122,45 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Anche in questo caso il complesso di immobili mal si adatta ai normali criteri di valutazione a causa dell'assenza di comparabili e della peculiare destinazione.

E' stato adottato il metodo di valutazione a corpo che meglio si addice alla reale condizione del mercato immobiliare locale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	110.000,00
Consistenza	197,59	98,00
Data [mesi]	0	20,00

Prezzo unitario	-	1.122,45
Manutenzione	0,00	3,00
Situazione edilizia	1,00	3,00
Terreni mq.	12.000,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,08	91,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.122,45
Manutenzione		30.000,00
Situazione edilizia		20.000,00
Terreni mq.		5,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	110.000,00
Data [mesi]	1.833,33
Prezzo unitario	111.780,20
Manutenzione	-90.000,00
Situazione edilizia	-40.000,00
Terreni mq.	60.000,00
Prezzo corretto	153.613,54

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **153.613,54**
Divergenza: 0,00% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 197,59 x 777,45 = **153.613,54**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Per le criticità evidenziate nel corpo della presente relazione si ritiene opportuno decurtare le seguenti somme.	-30.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 123.613,54**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 123.613,54**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Altopascio, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Altopascio, osservatori del mercato immobiliare Valori agricoli medi per la provincia di Lucca, ed inoltre: Contratti di compravendita realmente perfezionatisi. Valutazioni Immobiliari Standard - M. Simonotti

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	196,50	0,00	191.085,75	191.085,75
	Maneggio con				
B	stalle ed annessi	197,59	0,00	123.613,54	123.613,54
				314.699,29 €	314.699,29 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non necessario in quanto trattasi di piena proprietà.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 314.699,29**

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: **€ 62.939,86**

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: **€ 251.759,43**

data 28/02/2022

il tecnico incaricato
Geom. Danilo EVANGELISTI iscr. 851 Collegio Geometri Provincia di Lucca

TRIBUNALE DI LUCCA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Riferimento: Esecuzione Immobiliare n. 31/2020
Oggetto: Precisazione del CTU – LOTTO SECONDO

Il sottoscritto Geom. Danilo Evangelisti, in qualità di Esperto Valutatore nominato CTU per la procedura di cui in epigrafe, a seguito di interlocuzioni intercorse col Delegato alla vendita, ritiene necessario precisare quanto segue in merito a quanto esposto nella propria relazione in data 28.02.2022 e segnatamente per quanto attiene il Lotto Secondo:

PRECISAZIONE – lotto 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento abitativo ad Altopascio Via dei Chiappini, località Carmignani n. 28, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Appartamento sito ai piani terreno, primo e secondo di villetta su tre piani fuori terra compresa la soffitta. Con alcune comunanze e servitù con l'unità abitativa sub. B. Della superficie commerciale (SEL) di circa mq. 196,50 compresi gli accessori.

All'unità si accede sia da scala esterna e sia attraverso altra unità sub. B dal piano terreno; nel sottoscala è ricavato un w.c. con accesso dall'unità del piano terreno di cui al corpo B.

Al primo piano si trova ampio soggiorno, cucina, disimpegno studio, tre camere e due bagni. Al piano secondo sono situati locali a soffitta.

Corredato da resede comune all'unità del piano terreno oltre a locale termico, ripostigli e locali di sgombero accessori.

Identificazione catastale:

- **foglio 28 particella 441 sub. 6** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita 883,14 Euro, indirizzo catastale: Località Carmignani n. 28, piano: T-1-2, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX.

Derivante da Variazione Toponomastica d'ufficio n.29453.1 del 21.07.2020 prot. LU0052626 e precedente Variazione nel Classamento n. 2672.1 del 13.02.2020 prot. LU0010474 a sua volta derivante dalla soppressione del sub. 1 per Frazionamento e Cambio destinazione n. 4269.1 del 29.03.2019 in atti dal 01.04.2019 prot. LU0021923.

Coerenze: L'unità confina al piano terreno con il sub 7 del mappale 441 e con il sub 5 resede comune, mentre ai piani primo e secondo con distacco su resede comune sub 5; salvo se altri o meglio di fatto.

B

Complesso immobiliare ad uso maneggio composto da terreni, locali commerciali, stalle e annessi vari ad Altopascio Via dei Chiappini, località Carmignani n. 28, della superficie commerciale (SEL) di circa 197,59 mq oltre ai terreni della superficie catastale di mq. 12.831.

Terreni ad uso maneggio con sovrastanti locali per il ricovero animali, deposito materiali e macchinari. Locali ad uso commerciale al piano terreno di fabbricato di maggior mole, da locali di deposito e servizi. Con alcune comunanze e servitù con l'unità abitativa sub. A.

I locali commerciali hanno accesso tramite resede comune all'altra unità e sono composti da ingresso, due ampi locali commerciali, retro-negozio, disimpegno, un bagno e w.c. con antibagno.

Corredato da resede comune all'unità del piano primo.

Identificazione catastale:

- **foglio 28 particella 441 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 114,65 Euro, indirizzo catastale: Località Carmignani n. 28, piano: T, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX derivante da Variazione Toponomastica d'ufficio n. 29449.1 del 21.07.2020

Coerenze: L'unità confina sui quattro lati con il sub 5 resede comune; salvo se altri o meglio di fatto.

- **foglio 28 particella 441 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 31 mq, rendita 107,27 Euro, indirizzo catastale: Località Carmignani n. 28, piano: T, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX

derivante da Variazione Toponomastica d'ufficio n. 29449.1 del 21.07.2020.

Coerenze: L'unità confina sui quattro lati con il sub 5 resede comune; salvo se altri o meglio di fatto.

- **foglio 28 particella 441 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria C/2, indirizzo catastale: Località Carmignani n. 28, piano: T, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX derivante da Variazione Toponomastica d'ufficio n. 29451.1 del 21.07.2020 prot. LU0052624.

Coerenze: L'unità confina sui quattro lati con il sub 5 resede comune; salvo se altri o meglio di fatto.

- **foglio 28 particella 441 sub. 7** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 100 mq, rendita 3.491,25 Euro, indirizzo catastale: Località Carmignani n. 28, piano: T, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX derivante da Variazione nel Classamento n.2673.1 del 13.02.2020 prot. LU0010475 a sua volta derivante dalla soppressione del sub. 1 per Frazionamento e Cambio destinazione n. 4269.1 del 29.03.2019 in atti dal 01.04.2019 prot. LU0021923.

Coerenze: L'unità confina al piano terreno con il sub 6 del medesimo mappale e con il sub 5 resede comune; salvo se altri o meglio di fatto.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui sopra è censita nel foglio 28 particella 441 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano a Partita speciale 1 esente da rendita. Derivante da Tipo Mappale n. 2712.1 del 22.07.1997.

- **foglio 28 particella 464** (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR di classe 3, superficie 5.461, reddito agrario 9,87 €, reddito dominicale 19,74 €, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX derivante da Frazionamento n. 2712.1 del 22.07.1997.

Coerenze: Il bene confina a Nord con i mappali 695 e 524, a Nord-Est con il mappale 95, a Sud con i mappali 441 e 241, a Sud-Ovest con il mappale 92; salvo se altri o meglio di fatto.

- **foglio 28 particella 108** (catasto terreni), qualità/classe ORTO IRR FI di classe 1, superficie 7.370, deduzione I2R, reddito agrario 266,44 €, reddito dominicale 784,00 €, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX derivante da Variazione n. 1376.1 del 01.08.2014 prot. LU0072026 e precedente impianto meccanografico del 15.05.1975.

Coerenze: L'area confina a Nord con i mappali 92 e 441, ad Est con i mappali 241, 115, 116 e 117, a Sud con i mappali 713, 712, 109 e ad Ovest con il mappale 107 oltre a strada comunale di Via dei Chiappini; salvo se altri o meglio di fatto.

SI PRECISA:

Che il terreno identificato nel **Fg. 28 mapp. 441 sub. 5** è pertinenza identificata come Bene Comune Non Censibile, comune ai subb. 2, 3, 4, 6 e 7 del mapp. 441 di cui ai Corpi A e B del presente lotto. Ne deriva che col trasferimento in lotto unico dei corpi A e B viene trasferita anche la piena proprietà del terreno identificato dal sub. 5.

..... (omissis)....

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il complesso agricolo-immobiliare risulta concesso in locazione in data 07/09/2011 dal sig. XXXXXXXX alla coltivatrice diretta signora XXXXXXXXXXXXXXXX al canone annuo di €. 1.000,00 (euro mille/00) e per la durata di anni 21 dal 07/09/2011 al 06/09/2032. Il contratto risulta registrato a Lucca in data 07/09/2011 al n. 5846 serie 3[^]. I contratti agrari ultranovennali, anche se non trascritti, sono validi ed hanno effetto anche riguardo ai terzi. La conduttrice ha diritto alla prelazione ai sensi dell'art. 38 della Legge 392/78. Il contratto è stato sottoscritto dai rappresentanti della Federazione Provinciale dei Coltivatori Diretti a validità per la Legge 203/82 art. 45.

SI PRECISA:

Che il sopra esposto diritto di prelazione è efficace unicamente nel caso di trasferimento di diritti tra privati o società mentre **non trova applicazione** nei casi di vendite giudiziarie per procedure esecutive, come nella fattispecie.

Tanto doveva a precisazione di quanto già riferito.

Lucca, 20 febbraio 2023

Il CTU Esperto Valutatore
Geom. Danilo Evangelisti

