



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

80/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRISMA SPV SRL

DEBITORE:

GIUDICE:
Dott.ssa Libera Antonia OLIVA

CUSTODE:
IVG LUCCA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. Stefano ALESSI

CF: LSSSFN67M14E715H
con studio in LUCCA (LU) Via N. Dorati, 117
telefono: 0583953218
email: alessi.stefano2@gmail.com
PEC: stefano.alessi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:



appartamento a LUCCA Via per Pieve di Brancoli 226, frazione Vinchiana per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e Secondo. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 310 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 7,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via Per Pieve di Brancoli, piano: T-1-2, intestato a [redacted], derivante da Variazione toponomastica del 31/05/2019 in precedenza del 31/03/2015 e in data 25/01/2013, variazione del classamento del 15/05/2008 e variazione per ampliamento del 13/06/2007 pratica LU0126114
Coerenze: a Nord con Via per Pieve di Brancoli, ad est con strada comunale del convento; a sud con particella 571 [redacted]; ad ovest parte con particella 311 [redacted] e parte con particella 574 [redacted] e [redacted], salvo sel atri o mdf
si precisa che inizialmente l'abitazione era censita nel foglio 12 particella 310 intera senza subalternazione che è stata generata con la variazione sopra indicata

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	170,73 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 162.193,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 129.754,80
Data della valutazione:	20/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/11/2017, con scadenza il 30/10/2025, registrato il 06/11/2017 a Lucca ai nn. 4.766 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di euro 4.200,00.
Il canone di locazione con scadenza mensile ammonta ad euro 350,00. In atto è riportato che al momento della sottoscrizione è stato consegnato un deposito cauzionale di due mensilità quindi pari



ad euro 700,00. Sempre in atto è stata indicata l'opzione del regime della Cedolare Secca.

La data di scadenza sopra indicata è quella del secondo periodo dei quattro anni previsti ma se non verrà inviata la disdetta entro sei mesi prima della scadenza sarà prorogato per un ulteriore identico periodo quadriennale.

La parte locatrice indicata nel contratto è solo il sig. _____ e quella conduttrice solo il sig. _____

Nel contratto ultimo periodo è riportato che il conduttore dichiara di aver avuto le opportune informazioni sulla classificazione energetica dell'unità ma non viene indicata alcuna classificazione né alcuna allegazione del certificato (APE).

I sopralluoghi all'immobile sono stati effettuati il primo in data 09/12/2022 ed il secondo con ausilio del custode giudiziario in data 05/09/2023.

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: Nessuna.*

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

4.2.1. *Iscrizioni.*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/07/2007 a firma di Notaio Concetta GIGLIOTTI ai nn. 26.008/2.464 di repertorio, registrata il 03/07/2007 a Lucca ai nn. 5.202, iscritta il 04/07/2007 a Lucca ai nn. 3.750, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., contro

derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: Euro 142.500,.

Importo capitale: Euro 95.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Lucca fraz Vinchiana fg 12 particella 310 sub. 1

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/03/2002 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca ai nn. 1.157 di repertorio, trascritta il 01/06/2022 a Lucca ai nn. 7.165, a favore di PRISMA SPV SRL, contro _____, derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Comune di Lucca fraz. Vinchiana fg, 12 particella 310 sub 1.

Nella sezione D della nota di trascrizione è precisato che _____ è nato a _____

_____ la signora _____ è nata a _____

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:

Allo stato attuale il fabbricato è autonomamente fruibile e quindi non necessita di gestioni di parti comuni con altre unità. Le spese ordinarie correnti ad oggi sono quelle dei relativi consumi di acqua ed energia elettrica oltre alla tassa rifiuti ed altri tributi locali ordinari che il conduttore non ha saputo quantizzare né ha fornito la documentazione contabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2007), con atto stipulato il 02/07/2007 a firma di Notaio Concetta GIGLIOTTI ai nn. 26.007/2.463 di repertorio, registrato il 03/07/2007 a Lucca ai nn. 5.201, trascritto il 04/07/2007 a Lucca ai nn. 8.342.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione in Lucca loc. Vinchiana fg. 12 particella 310 sub. 1.

Acquisto dei diritti di 1/2 dichiarato in regime di separazione dei beni con il coniuge
; acquisto dai signori e

per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2007), con atto stipulato il 02/07/2007 a firma di Notaio Concetta GIGLIOTTI ai nn. 26.007/2.463 di repertorio, registrato il 03/07/2007 a Lucca ai nn. 5.201, trascritto il 04/07/2007 a Lucca ai nn. 8.342.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione in Lucca loc. Vinchiana fg. 12 particella 310 sub. 1.

Acquisto dei diritti di 1/2 dichiarato in regime di separazione dei beni con il coniuge
; acquisto dai signori e

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 02/05/1985 fino al 24/04/1990), con atto stipulato il 02/05/1985 a firma di Notaio Anfredo MINEO ai nn. 4861 di repertorio, registrato il 16/05/1985 a Lucca ai nn. 2.581, trascritto il 10/05/1985 a Lucca ai nn. 3.513.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione in Lucca loc. Vinchiana fg 12 particella 310.

Acquisto da

per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 24/04/1990 fino al 02/07/2007), con atto stipulato il 24/04/1990 a firma di Notaio Giuseppe LOSITO ai nn. 28.853/5.592 di repertorio, registrato il 02/05/1990 a Lucca ai nn. 1.293, trascritto il 26/04/1990 a Lucca ai nn. 4.533.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione in Lucca loc. Vinchiana fg 12 particella 310.

Acquisto dei diritti in regime di comunione legale con il coniuge ; acquisto dal

per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 24/04/1990 fino al 02/07/2007), con atto stipulato il 24/04/1990 a firma di Notaio Giuseppe LOSITO ai nn. 28.853/5.592 di repertorio, registrato il 02/05/1990 a Lucca ai nn. 1.293, trascritto il 26/04/1990 a Lucca ai nn. 4.533.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione in Lucca loc. Vinchiana fg 12 particella 310.

Acquisto dei diritti in regime di comunione legale con il coniuge ; acquisto dal sig.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 126/2007 e successive varianti, intestata a _____ e _____, per lavori di Permesso di ristrutturazione, parzialmente in sanatoria e completamento dei lavori autorizzati con la Concessione Edilizia n° 735/92 decaduta, presentata il 09/09/2003 con il n. 2.382/03 di protocollo, rilasciata il 20/04/2007 con il n. 126/07 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione in Comune di Lucca frazione Vinchiana.

Con l'atto di voltura prot. n°2852 del 06/11/2007 la pratica edilizia è stata volturata ai signori _____ e _____ con atto del Dirigente di Settore del Comune di Lucca del 25/09/2008 - non è stata rintracciata l'attestazione di abitabilità o altro documento equivalente; in data 30-7-2009 prot 54.385 sono stati depositati i disegni dello stato realizzato e al protocollo 54.388 è stata inoltrata la comunicazione di fine lavori e conformità urbanistica dichiarando la fine lavori in data 22/07/2009; per la pratica non è stata rintracciata alcuna pratica relativa all'autorizzazione allo scarico rispetto a quella originaria del 1992

Concessione Edilizia N. 735/1992 e successive varianti, intestata a _____ e _____, per lavori di ristrutturazione, sopraelevazione ed ampliamento di un fabbricato per civile abitazione, presentata il 11/05/1985 con il n. 228 di protocollo, rilasciata il 21/11/1992 con il n. 735/92 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione in Lucca fraz. Vinchiana.

Pratica originariamente richiesta a nome _____ e volturata in data 21/10/1991 a nome _____ e _____, prima del rilascio - non è stata rintracciata l'attestazione di abitabilità o altro documento equivalente - in data 18/2/1993 con la Deliberazione GM n. 2288 del 22-12-92 è stata rilasciata la relativa Autorizzazione allo scarico

Autorizzazione edilizia N. 4876/1984 e successive varianti, rilasciata il 24/11/1984 con il n. 4876 di protocollo.

Si precisa che la pratica non è stata rintracciata negli archivi comunali; il dato è stato rilevato sugli atti notarili di provenienza - lo scrivente non è in grado quindi d'indicare il tipo di lavoro edilizio che era stato autorizzato con la pratica in questione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: normativa di settore - Legge Regionale Toscana 65/2014 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

Fatto salvo quanto indicato per gli scarichi e per la relativa autorizzazione allo scarico - il fabbricato risulta conforme con lo stato finale dichiarato negli atti della fine lavori del PC 126-07

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: normativa di settore)

L'immobile risulta **conforme**.

Nella planimetria l'angolo cottura è stato indicato al piano primo mentre è al piano terreno ma questo non altera la consistenza catastale



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Regolamento Urbanistico vigente approvato con Delibera CC 19-2012 e smi e Piano Operativo Adottato del CC 103-2021)

L'immobile risulta **conforme**.

Reg Urbanistico: zona NM18 VINCHIANA Edilizia di Base art 101 - Piano Operativo: Edifici Sparsi e/o isolati di impianto storico art 44 tavola 12

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: normativa di settore)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: normativa di settore DM 37-2008 e smi)

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

Non è stata rintracciata la certificazione di conformità degli impianti elettrico e termico



appartamento a LUCCA Via per Pieve di Brancoli 226, frazione Vinchiana per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e Secondo. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 310 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 7,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via Per Pieve di Brancoli, piano: T-1-2, intestato a e derivante da Variazione toponomastica del 31/05/2019 in precedenza del 31/03/2015 e in data 25/01/2013, variazione del classamento del 15/05/2008 e variazione per ampliamento del 13/06/2007 pratica LU0126114
Coerenze: a Nord con Via per Pieve di Brancoli, ad est con strada comunale del convento; a sud con particella 571 ; ad ovest parte con particella 311 e parte con particella 574 e salvo sel atri o mdf
si precisa che inizialmente l'abitazione era censita nel foglio 12 particella 310 intera senza subalternazione che è stata generata con la variazione sopra indicata

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3 km
autobus distante 2 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato del tipo terratetto posto in posizione finale di una schiera di corte prospiciente la Via per Pieve di Brancoli elevato parte a uno e parte a due piani fuori terra oltre al terrestre. L'abitazione è accessibile direttamente dalla pubblica via al civico n. 226 e si compone di vano ingresso corredato da ampio caminetto a legna e vano scale di accesso ai piani superiori, vano pluriuso/camera con accesso diretto anche dall'esterno, vano soggiorno/angolo cottura con ripostiglio sottoscale; al piano primo si compone da disimpegno, vano soggiorno (camera), bagno e camera con balcone; al piano secondo accessibile tramite il vano scale interno, da disimpegno, vano ripostiglio utilizzato come camera, altro ampio vano stanza armadi utilizzato come camera con annessa stanza da bagno; dal disimpegno mediante una porta posta sul lato est, si accedere ad una soffitta sottotetto della porzione di fabbricato più bassa; in tale vano è posto un lucernaio di accesso a detta porzione di copertura; sempre dal medesimo disimpegno, tramite una botola corredata di scala retrattile, si accede al piano soprastante sottotetto ad uso soffitta ubicato sopra la porzione più alta del fabbricato; tale vano è costituito da un unico vano ove è presente l'abbaino di accesso alla copertura.

Il fabbricato è corredato da terreno per resede esteso sui lati est e sud prevalentemente a giacitura collinare/boschiva salvo una piccola porzione circostante il fabbricato sul lato est e in piccola parte sul lato sud con giacitura piana e accessibile dalla strada. Alla porzione di resede si accede dalla strada e serve per separare il fabbricato dalla limitrofa roccia; sul lato est è distante circa cm. 70 mentre sul lato sud circa cm. 135.

Consistenza dell'unità:

Piano terreno: il vano ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura e ripostiglio ha una superficie di circa mq. 29, il vano camera di circa mq. 13,50; complessivamente la superficie utile/calpestabile del piano terreno è di circa mq. 42,50 da cui ne deriva una superficie lorda di circa mq. 53; il porticato del piano terreno è di circa mq. 4,60; altezza media m. 2,70.

Piano Primo: il disimpegno è di circa mq. 3,60, la camera con balcone di circa mq. 13,70, il soggiorno di circa mq. 18,60 ed il bagno di circa mq. 6,90; complessivamente la superficie utile/calpestabile del piano primo è di circa mq. 42,80 da cui ne deriva una superficie lorda di circa mq. 54. Il balcone del piano è di circa mq. 4,50; altezza media m. 2,71.

Piano Secondo: disimpegno circa mq. 3,00; ripostiglio/camera circa mq. 8,50; vano armadi/camera circa mq. 15,50; bagno annesso circa mq. 5,30; complessivamente la superficie utile/calpestabile del piano secondo è di circa mq. 32,30 da cui ne deriva una superficie lorda di circa mq. 41. Altezza media m. 2,67.

La superficie delle due soffitte non si considera nel conteggio della superficie commerciale perchè di altezza inferiore a m. 1,50.

La superficie della resede determinata sottraendo dalla superficie catastale dell'intera particella 310 indicata nella visura catastale, l'ingombro del fabbricato e marciapiedi/camminamenti limitrofi, è di circa mq. 200.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di pietra e mattoni in buona parte a faccia vista lungo la Via comunale e intonacate sugli altri lati; i solai in laterizio di pignatte e travetti così come la copertura.

Le pareti interne sono intonacate al civile rifinite con tinteggiatura in colore come quelle esterne fatto salvo le parti a faccia vista.



I pavimenti sono prevalentemente in monocottura posti a rombo (cd "quarto bono") salvo nei bagni che sono in tozzetti di ceramica; il rivestimento della scala è in piastelle di cotto; la scala è munita di apposito corrimano in ferro con disegno tubolare semplice con riccioli alle estremità (classico della zona lucchese).

Il bagno principiae è nunito di sanitari classici con doppio lavandino in porcellana sorretto da muratura lungo la parete ovest; vaso e bidet sempre in porcellana così come il piatto doccia.

Il bagno secondario del piano secondo risulta in parte non ultimato in particolare è presente il piatto doccia ed il lavandino ma non sono posizionati gli altri sanitari; di fatto non è utilizzabile.

Gli infissi sono in legno le due porte di accesso del piano terreno; le finestre sono parte in legno (quelle verso la via comunale) e parte in pvc (quelle verso la resede a sud).

Da un esame esterno l'impianto elettrico sembrerebbe sfilabile anche se per il medesimo non è stata rintracciata alcuna certificazione di conformità. Il quadro elettrico è posto nel sottoscala e presenta un unico differenziale generale; impianto da considerare come da revisionare/adequare.

L'impianto termico non è presente. Sono presenti i radiatori in alluminio ma non la caldaia. Nel vano soffitta, sulla parete lato ovest sono visibili due collettori che presumibilmente dovevano servire per separare il riscaldamento dei vari piani; è presente il boiler ad alimentazione elettrica per la produzione dell'acqua calda. Ai piani è presente un termostato presumibilmente non utilizzabile.

Da informazioni acquisite in loco la zona è servita dalla rete del gas metano e sul prospetto dell'abitazione è posto un apposito casottino murato ma l'abitazione non risulta allacciata.

La cucina viene alimentata mediante bombole gpl posizionate all'esterno sul retro del fabbricato.

Risulterebbe allacciata alla rete dell'acquedotto stando ad una bolletta messa a disposizione dal conduttore.

Gli scarichi fognari sono costituiti da un depuratore posto nella resede lungo la strada ma a giudizio dello scrivente il medesimo non risulta funzionante e necessiterebbe di completa revisione. In particolare durante i due sopralluoghi non è mai capitato di sentir in funzione la soffiante necessaria ad areare il sistema di scarico. Si presume che ad oggi venga utilizzato come fossa settica.

Al riguardo si precisa che l'aggiudicatario dovrà procedere all'adeguamento dell'impianto per renderlo conforme alle attuali normative e successivamente presentare la pratica per ottenere l'autorizzazione alla scarico. Ne è presente solo una originaria ma nessuna a nome degli attuali proprietari; il sistema di scarico si può notare dagli elaborati grafici allegati alla pratica di fine lavori. Dovrà inoltre essere affidato l'incarico di manutenzione dell'impianto ad una ditta specializzata per il controllo periodico della funzionalità del medesimo.

Non è stato rintracciato il certificato APE né alcuna dichiarazione di conformità degli impianti.

In copertura sulla parte più bassa dovrebbero esser installati dei sistemi anticaduta ma durante i sopralluoghi a causa del materiale accatastato nella soffitta non è stato possibile allo scrivente potersi affacciare dal lucernaio presente al piano primo. Detti sistemi dovrebbero esser costituiti da punti di ancoraggio fisso previo accesso tramite lucernaio a norma di legge. Il sistema è stato descritto negli elaborati tecnici allegati alla pratica edilizia comunale. Anche detto sistema avrà la necessità di revisione e manutenzione periodica per la verifica della funzionalità di trattenuta.

Complessivamente l'abitazione è da considerarsi in mediocri condizioni di manutenzione prevalentemente per lo stato degli impianti.

Delle Componenti Edilizie

<i>infissi esterni:</i> ad ante realizzati in legno. finestre lato strada minime di vetro semplice	☆☆
<i>infissi esterni:</i> ad ante realizzati in pvc. finestre lato sud con vetro camera	☆☆
<i>infissi interni:</i> ad ante realizzati in legno tamburato	☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni piетrame, il rivestimento è realizzato in intonaco.	☆☆☆☆



la parete lato strada è prevalentemente in pietra a faccia vista

pavimentazione esterna: realizzata in cotto e cemento ☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in monocottura, montato a rombo nei vari vani ☆☆☆☆☆

portone di ingresso: ad ante realizzato in legno e vetro ☆☆☆☆☆

scale: a rampe con rivestimento in piastrelle di cotto ☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sfilabile sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rintracciato alcun documento ☆☆☆☆☆

fognatura: depuratore biologico, necessita di nuova autorizzazione allo scarico e manutenzione impianto da ditta specializzata ☆☆☆☆☆

gas: con alimentazione a metano conformità: conformità non rilevata, l'impianto non collegato alla rete per mancanza di contatore e caldaia ☆☆☆☆☆

termico: sottotraccia i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rintracciata, impianto non funzionante - l'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico posto nella soffitta ☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi: costruiti in laterizio, munito di ringhiera in ferro con disegno lavorato - vedere foto ☆☆☆☆☆

copertura: a capanna costruita in tegole in cotto ☆☆☆☆☆

scale interne: a rampe realizzate in laterizio, pavimentazione in cotto ☆☆☆☆☆

solai: laterizio ☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in muratura, mista pietre e mattoni nella parte più alta, laterizio in quella più bassa ristrutturata più recentemente ☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani principali (piano terreno, piano primo e piano secondo)	148,00	x	100 %	=	148,00
Balcone a corredo	4,50	x	30 %	=	1,35
Porticato	4,60	x	30 %	=	1,38
resede esterna boscata (a cui è stata detratta la parte del fabbricato e marciapiedi)	200,00	x	10 %	=	20,00
Totale:	357,10				170,73



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

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

INTERVENTI AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Osservatorio Mercato Immobiliare (31/12/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: è stata presa in considerazione la zona D4 - microzona catastale 5 - Periferica/Ponte a Moriano - San Gemignano di Moriano

SVILUPPO VALUTAZIONE

La superficie commerciale è stata determinata applicando alla superficie esterna lorda (SEL) calcolata, i coefficienti di ragguglio convenzionali (DPR del 23 marzo 1998 n°138) in base alla tipologia di destinazione d'uso presa in esame e la relativa somma delle varie superfici moltiplicata per il valore unitario al metro quadrato stimato sulla scorta dei dati ricavati dal mercato immobiliare preso in considerazione (Borsino Immobiliare, Osservatorio Mercati Immobiliari, siti immobiliari specializzati).

Per l'immobile in questione, considerata la particolarità che lo caratterizza, tenuto conto dell'ubicazione, delle varie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché lo stato di manutenzione e conservazione, il valore unitario al metro quadrato preso in considerazione ammonta ad euro 950,00/mq.

Superficie lorda di calcolo come sopra riportata mq. 170,73.

CALCOLO DEI VALORI DEDERATO

Valore superficie principale: 170,73 x 950,00 = 162.193,50

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 162.193,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 162.193,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 OMI II semestre 2022

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONI

- 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	villetta a schiera laterale	170,73	0,00	162.193,50	162.193,50
				162.193,50 €	162.193,50 €

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: €. 162.193,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 32.438,70

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: €. 129.754,80

data 20/09/2023

il tecnico incaricato
geom. Stefano ALESSI


