

██████████, derivante da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

La formalità è riferita solamente a Borgo a Mozzano Foglio 20 particella 725 subaltemi 1 (negozi) e 2 (abitazione).

Annotazione n. 1515 del 11/07/2019 SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA



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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI ██████████ (dal 14/07/2014), trascritto il 16/01/2015 a LUCCA CAPANNORI ai nn. 432/329.
M. ██████████ A, nata a ██████████ il ██████████ proprietaria dell'altra quota di 1/2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1 (fino al 14/07/2014)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici; - verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia e la loro autonomia rispetto all'unità confinante meglio indicata al precedente Lotto Terzo;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità; - verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità; - verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità; - verifiche specifiche circa il



rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria.

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

- delle superfici dei locali in rapporto alla superficie apribile e illuminante degli stessi anche in relazione a quanto disposto dalla nota congiunta Comune di Lucca e Dipartimento Prevenzione Prot. 9.738 del 25 gennaio 2017 riportante le direttive ed i criteri interpretativi in ordine all'applicazione dell'art. 141 comma 5 della L.R. Toscana 10 novembre 2014 n° 65 - Indicazioni per valutazioni tecnico-discrezionali;

- delle disposizioni di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati. Potrebbe risultare necessario produrre il certificato di idoneità statica ai sensi del comma 5 dell'articolo 182 della Legge Regionale Toscana n° 65/2014. Il reperimento del certificato di abitabilità dei locali, potrebbe comportare la necessità di eseguire opere edilizie e/o di adeguamento degli impianti tecnologici presenti. Il sottoscritto Consulente sottolinea che, tutti i costi necessari sia per l'ottenimento degli eventuali Accertamenti di Conformità sopra indicati (unitamente all'eventuale adeguamento delle opere alle disposizioni di Legge a questo preordinate), sia per la rimessa in pristino dei luoghi, sia per l'ottenimento del certificato di abitabilità dei locali, sono e rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e che di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' N. PROT 512 1996, intestata a [REDACTED], per lavori di REALIZZAZIONE DI ZOCCOLO IN PIETRA SERENA SU MURO ESTERNO, presentata il 25/10/1996 con il n. 512 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. PRT 182 2009, intestata a [REDACTED], per lavori di INSTALLAZIONE DI UNA TENDA, presentata il 16/06/2009 con il n. 182 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un unico vano con accesso da via Umberto I al momento soggetto a contratto di locazione per un canone annuo di Lire 4.500.000 registrato all'Ufficio del registro di Lucca al n.4351 il 07/08/1998 mai disdetto dal conduttore. Vedi testo allegato

NON E' STATO RISCONTRATO IL CERTIFICATO DI ATTESTAZIONE ENERGETICA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie lorda mq 50 ca x € 500,00 = € 25.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORI OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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



