



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

106/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Penelope SPV S.r.l.

DEBITORE:



GIUDICE:
Dott.ssa Oliva Antonia

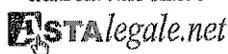
ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:
IVG Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geometra Alessandro Roberti

CF:RBRLSN69L22E715T
con studio in LUCCA (LU) Viale G. Puccini, Trav. XI n° 134/E
telefono: 0583515373
fax: 0583515373
email: studiotecnico roberti@tiscali.it
PEC: alessandro.roberti@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Alessandro Roberti
Pagina 1 di 17



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 106/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a ALTOPASCIO Loc. Mazzanti 18, frazione Spianate, della superficie commerciale di 201,20 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Fabbricato ad uso residenziale su due piani realizzato a seguito della ristrutturazione di un precedente fabbricato costruito in epoca remota e posto ai margini di un contesto di corte. Al piano terra è composto da ampia cucina e zona pranzo, un soggiorno, un piccolo ripostiglio nel sottoscala ed un bagno. Al piano primo da tre camere, disimpegno, stanza armadi ed altro piccolo vano allo stato grezzo dove era prevista la realizzazione di un ulteriore servizio igienico. Corredato su più lati da resede esclusiva e da altri terreni adiacenti di natura agricola. Corredato altresì da altre piccole porzioni di terreno in comproprietà con altre persone e destinate a strada di accesso a comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 13 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Località Checi n° 5, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da Foglio 11 - Particelle 13/306/542/543
Coerenze: A Nord Mappali 578 e 579, ad est mappali 560 e 559, a sud mappali 16 e 554, ad ovest mappali 9 e 578, salvo se altri
- foglio 11 particella 559 (catasto terreni), qualita/classe rel. acc. com, superficie 73, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: A Nord mappale 560, ad est mappale 558, a sud mappale 16, ad ovest mappale 13, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2003.

B terreno agricolo a ALTOPASCIO Loc. Mazzanti 18, frazione Spianate, della superficie commerciale di 910,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Terreni agricoli confinanti con il fabbricato per civile abitazione sopra descritto e sovrastanti i quali sono presenti manufatti posticci non autorizzati che dovranno essere demoliti. Sono inoltre presenti materiali di varia natura.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 554 (catasto terreni), qualita/classe semin. arb. , superficie 560, deduzione B29, reddito agrario 2,17 €, reddito dominicale 3,96 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: A nord mappale 13, ad est mappale 16, a sud strada Comunale, ad ovest mappali 555, 329 e 9, salvo se altri.
- foglio 11 particella 555 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor., superficie 350, deduzione B29, reddito agrario 1,36 €, reddito dominicale 2,48 €, intestato a [REDACTED]



Coerenze: A nord ed est mappale 554 , a sud strada Comunale, ad ovest mappale 329, salvo se altri

Presenta , un'orografia pianeggianteIl terreno

Strada accesso a comune a ALTOPASCIO Loc. Mazzanti 18, frazione Spianate, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/4 di piena proprietà [REDACTED]

Strada di accesso a comune con altre unità immobiliari

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor., superficie 51, deduzione B29, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a [REDACTED] per 1/4 ciascuno in comunione dei beni e [REDACTED] in comunione dei beni

Coerenze: A Nord mappale 558, ad est mappale 556, a sud mappale 16, ad ovest mappale 559, salvo se altri.

Presenta , un'orografia pianeggianteIl terreno

Strada accesso a comune a ALTOPASCIO Loc. Mazzanti 18, frazione Spianate, della superficie commerciale di **260,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]

Strada di accesso a comune con altre unità immobiliari

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 556 (catasto terreni), qualita/classe rel. acc. com, superficie 260, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a [REDACTED] per 1/6 ciascuno in comunione, [REDACTED] per 1/6 ciascuno in comunione, [REDACTED] per 1/6 ciascuno in comunione.

Coerenze: A Nord mappale 557, ad est mappale 584, a sud strada Comunale, ad ovest mappali 16 e 17, salvo se altri.

Presenta , un'orografia pianeggianteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.422,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 217.820,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 174.000,00
Data della valutazione:	15/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] e dal figlio [REDACTED] in qualità di proprietario



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/11/2002 a firma di Notaio Carapelle ai nn. 18492 di repertorio, iscritta il 15/11/2002 a Lucca ai nn. 4303, a favore di Cassa Risparmio di Pistoia e Pescia Spa, contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 120.000,00.

Importo capitale: €. 60.000,00.

Durata ipoteca: 241 mesi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 11 Particelle 554 - 555 - 559 e 13 sub. 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/05/2020 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 1529 di repertorio, trascritta il 23/06/2020 a Lucca ai nn. 5222, a favore di Penelope Spv Srl, contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Le dotazioni condominiali presenti riguardano alcune porzioni delle aree esterne in comproprietà con altri soggetti. Nello specifico tali appezzamenti di terreno (Mappali 17 e 556) vengono utilizzati come strada di accesso alle unità immobiliari di proprietà dei rispettivi comproprietari.

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

- strutturali
- geologiche
- geognostiche



- presenza di eventuali materiali nocivi interrati
- funzionamento degli impianti
- acustiche di ogni tipo
- riconfinazioni
- verifica presenza fibre di amianto
- verifiche contenimento energetico
- verifiche normativa sismica
- verifiche fumi in atmosfera
- verifiche Legge 13/89
- verifiche rapporti aeroiluminanti;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

DESCRIZIONE SERVITU' INDICATE NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA

Nell'atto di compravendita la parte venditrice garantisce che a favore dell'immobile venduto vi è (ai sensi dell'art- 1062 c.c.) servitù di passaggio sulla stradella (della larghezza di mt. 3) che insiste su porzione del terreno identificata dalla particella 552 (successivamente soppressa e diventata particella 578) da via vicinale di Pizzo lungo il confine ovest e sud del fondo servente, così come meglio individuata nella planimetria allegata alla presente perizia.

Si precisa inoltre che in un precedente atto trascritto a Lucca il 14 maggio 2002 al n° 5589 di registro particolare risulta che :

- a favore del fabbricato in oggetto e a carico del fabbricato rappresentato dalla particella 13 sub. 1 del foglio 11 vi è servitù di apertura di porte e finestre sul lato fronteggiante la strada di accesso (lato est);

- a carico del terreno rappresentato dalla particella 17 del foglio 11 vi è servitù di passaggio a favore del fabbricato rappresentato dalla particella 456 del foglio 11;

- le spese per la realizzazione della citata stradella insistente sul terreno rappresentato dalla particella 552 del foglio 11 (da effettuarsi entro il 30/11/2002) sono a carico della Società venditrice e dei signori [REDACTED];

- le spese per il completamento della strada insistente lungo i confini sud e est dei terreni rappresentati dalle particelle 556 e 17 del foglio 11 sono a carico della parte acquirente e dei signori [REDACTED] (in parti uguali relativamente alla porzione sul terreno particella 17) e della parte acquirente, dei signori [REDACTED] e dei signori [REDACTED] per un terzo ciascuno relativamente alla porzione sul terreno particella 556.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/11/2002), con atto stipulato il 06/11/2002 a firma di Notaio Carapelle ai nn. 18491 di repertorio, trascritto il 15/11/2002 a Lucca ai nn. 13387

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 13/05/2002 fino al 06/11/2002), con atto stipulato il 13/05/2002 a firma di Notaio Martinelli ai nn. 8220 di repertorio, trascritto il 14/05/2002 a Lucca ai nn. 5589

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio attività N. 1666/2002, intestata a [REDACTED] per lavori di Manutenzione straordinaria che non comporti modifiche alla destinazione d'uso, presentata il 09/12/2002 con il n. 22713 pg di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Nella pratica risulta solo presente una tavola grafica che rappresentava lo stato attuale dell'immobile con destinazione ad abitazione. Si precisa che nell'atto di provenienza veniva dichiarato che il fabbricato è stato costruito antecedentemente al 01/09/1967.

Concessione Edilizia N. 277/2003, intestata a [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione edilizia con ampliamento e cambio di destinazione d'uso di fabbricato, presentata il 12/06/2003 con il n. 12270 di protocollo, rilasciata il 01/12/2003 con il n. 277 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Non risulta ma protocollata dichiarazione di fine lavori

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera C.C. n° 5 del 29/03/2011, l'immobile ricade in zona Aree agricole della piana Lucchese. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 26

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto riguarda la conformità urbanistica il fabbricato presenta alcune difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato (C.E. 277/2003) consistenti sia in difformità prospettiche, distribuzione planimetrica, murature portanti e divisorie, quote ed altezze come di seguito elencate per tipologia.

Difformità interne

- Modifiche planimetriche interne al piano terra riguardanti anche una porzione di parete portante
- Modifiche planimetriche interne al piano primo

Difformità prospettiche

- Prospetto est è stata rimossa la mandolata al piano primo e non è stata realizzata la tettoia a sbalzo sopra la porta di ingresso
- Prospetto ovest il porticato è stato realizzato in maniera differente rispetto agli elaborati grafici, è stata realizzata una finestra in sostituzione di una porta e le finestre presenti risulterebbero non rispettare le dimensioni autorizzate
- Prospetto nord non è ancora stata completata la copertura sopra il bagno e non è stata posizionata la ringhiera alla porta finestra al piano primo
- Prospetto sud non è stata completata la copertura sulla porzione di fabbricato che si sviluppa solo al piano terra e risulta presente una canna fumaria esterna in acciaio.
- Non sono stati realizzati i marciapiedi lungo il perimetro del fabbricato

Differenze di quote

- Sono state riscontrare differenze delle quote planimetriche interne ed esterne che rientrano nelle tolleranze del 2%. Alcune quote però presentano differenze consistenti quali ad esempio : larghezza complessiva fabbricato lato ovest rilevata 9,84 m ed indicata sugli



elaborati grafici 9,70 m.

Altezza in gronda

- Riguardo all'altezza in gronda si evidenzia che negli elaborati grafici autorizzati con la CE 277/2003 veniva indicata una quota pari m. 5,70 dal piano di calpestio del piano terra alla gronda mentre quella rilevata risulta essere pari a mt. 5,74 con una differenza rientrante quindi nelle tolleranze previste. Contestualmente veniva rappresentato in sezione un marciapiede esterno con l'estradosso ad una quota inferiore di cm. 5 dal piano di calpestio interno. Non risulta indicata la differenza di quota dello stesso marciapiede e neppure la quota totale dell'altezza in gronda rispetto al piano di campagna finito, per il quale erano previste opere di rinterro rispetto allo stato ante intervento. Risulta però indicata la quota tra lo stesso piano di campagna preesistente ed il marciapiede previsto indicata in cm. 45. Non essendoci indicati riferimenti rispetto ad altri punti ad oggi rilevabili, quali ad esempio una strada, non è possibile stabilire se l'eventuale rinterro previsto del piano di campagna sia stato effettivamente realizzato oppure no. Tale considerazione lo scrivente ritiene opportuno evidenziarla in quanto nello stato dei luoghi non è presente un marciapiede così come previsto nello stato autorizzato, ma per accedere all'interno dell'unità immobiliare sono presenti due alzate e la differenza di quota tra il piano di campagna attuale ed il piano di calpestio è pari a cm. 37. Quanto rilevato e specificato è da intendersi riferito ad un ipotetico ampliamento volumetrico in altezza del fabbricato. Lo scrivente al riguardo si atterrà, ai fini del presente elaborato peritale ed alla indicazione delle difformità presenti, esclusivamente alle quote riscontrabili, in quanto risulta impossibilitato ad effettuare ulteriori e più approfondite verifiche vista la mancanza di altri riferimenti precisi ed inequivocabili. Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene quindi che la differenza di quota in gronda maggiore di cm. 4 e dovuta alla differenza tra i m. 5,70 autorizzati contro m. 5,74 rilevati, possa ritenersi inclusa nelle tolleranze previste.
- Non è stato possibile riscontrare le quote in gronda riferite alle porzioni di fabbricato che si sviluppano al solo piano terra in quanto ancora incomplete e mancati della relativa copertura.

Differenze volumetriche porticato

- Il porticato posto ad ovest risultava autorizzato con delle dimensioni pari a m. 4,60 x 2,50 x h gronda 2,90, mentre le dimensioni rilevate sono pari a m. 4,72 x 2,70 x h gronda 2,40. Il volume realizzato risulta quindi inferiore a quello autorizzato.

Impianto depurazione

- Lo schema di smaltimento e depurazione delle acque reflue attualmente presente non corrisponde allo schema autorizzato e necessariamente dovrà essere adeguato alla normativa vigente.

Opere non autorizzate

- Risulta presente una recinzione alla resede posta a corredo del fabbricato ed alcuni manufatti in lamiera e muratura realizzati sia nella resede stessa che nei terreni adiacenti anch'essi oggetto di perizia, per i quali non risultano presenti titoli autorizzativi e si dovrà procedere conseguentemente alla loro demolizione e rimessa in pristino dei luoghi

Presenza materiali

- Nei terreni oggetto di perizia sono presenti materiali di svariato tipo accatastati in maniera disordinata. Non è stato possibile determinarne l'esatta tipologia, consistenza ed eventuale pericolosità ambientale.

PRECISAZIONI SANABILITA' OPERE E COSTI

E' opportuno precisare, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate ed ai costi della loro eventuale regolarizzazione, che lo scrivente è impossibilitato a fornire un quadro



dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. La determinazione dei costi per eliminare eventuali abusi comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti, i quali dopo la presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria e successiva istruttoria, determinano l'esito positivo o negativo della stessa e le relative sanzioni. Ad oggi poi tali verifiche risultano ulteriormente complicate a causa dell'emergenza Covid che non consente un confronto diretto in presenza con gli eventuali tecnici. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da considerarsi formulato in termini orientativi, per quanto concerne, fattibilità, procedure, importi, sanzioni e/o adempimenti indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CONFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDASI QUANTO DETTAGLIATAMENTE SPECIFICATO AL PARAGRAFO 8 (normativa di riferimento: Dpr 380/01 e Leggi Regionali)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: In parte presentando un Permesso/ Scia in sanatoria per quanto riguarda le difformità presenti sul fabbricato per abitazione mentre per quanto riguarda i manufatti abusivi si dovrà procedere alla demolizione e rimessa in pristino

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso/Scia in sanatoria (spese tecniche e sanzioni) da ritenersi indicative: €.7.000,00
- Opere per demolizione manufatti e rimessa in pristino: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6/8 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CONFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria catastale non corrispondente con lo stato dei luoghi a seguito della ristrutturazione. Elaborato planimetrico che presenta delle inesattezze grafiche. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova planimetria ed elaborato planimetrico con pratica Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risultano presenti le certificazioni di conformità degli



impianti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica da parte di figure professionali specifiche degli impianti esistenti al fine determinare se gli stessi risultano conformi alle normative vigenti oppure se sono necessarie opere di adeguamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Onere non quantificabile



rustico a ALTOPASCIO Loc. Mazzanti 18, frazione Spianate, della superficie commerciale di **201,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Fabbricato ad uso residenziale su due piani realizzato a seguito della ristrutturazione di un precedente fabbricato costruito in epoca remota e posto ai margini di un contesto di corte. Al piano terra è composto da ampia cucina e zona pranzo, un soggiorno, un piccolo ripostiglio nel sottoscala ed un bagno. Al piano primo da tre camere, disimpegno, stanza armadi ed altro piccolo vano allo stato grezzo dove era prevista la realizzazione di un ulteriore servizio igienico. Corredato su più lati da resede esclusiva e da altri terreni adiacenti di natura agricola. Corredato altresì da altre piccole porzioni di terreno in comproprietà con altre persone e destinate a strada di accesso a comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 13 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Località Checi n° 5, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da Foglio 11 - Particelle 13/306/542/543
Coerenze: A Nord Mappali 578 e 579, ad est mappali 560 e 559, a sud mappali 16 e 554, ad ovest mappali 9 e 578, salvo se altri
- foglio 11 particella 559 (catasto terreni), qualità/classe rel. acc. com, superficie 73, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: A Nord mappale 560, ad est mappale 558, a sud mappale 16, ad ovest mappale 13, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nelle media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è stato oggetto di una ristrutturazione iniziata, in base ai titoli edilizi rintracciati, nell'anno 2003 che non risulta ancora terminata. Prevalentemente le opere mancanti riguardano l'esterno del fabbricato, come è possibile evincere dalla documentazione fotografica allegata, mentre all'interno riguardano sia il bagno al piano terra che risulta privo di alcune rifiniture sia l'altro piccolo vano al piano primo che doveva essere destinato a servizio igienico e che risulta invece al grezzo. Esternamente risulta rifinito parzialmente con intonaco di tipo civile in quanto alcune porzioni ne sono totalmente prive e persiane in legno di tipo commerciale. Il portico posto ad ovest è rivestito in pietra e risulta realizzato a regola d'arte seppur non ancora completato. La piccola porzione di fabbricato ad un piano posta a sud risulta priva della copertura e la protezione dagli agenti atmosferici è svolta da uno strato di guaina posizionata in maniera posticcia, Per quanto riguarda le finiture interne al piano terra troviamo una pavimentazione in formato mezzane di colore chiaro ed intonaci di tipo civile, mentre nel bagno rivestimenti in ceramica. Al piano primo troviamo le medesime rifiniture poste al piano inferiore. I solai interr piano è quello di copertura in travi di legno e travicelli con scempiato di mezzane di cotto. Paraventi interni di legno tamburato di tipo commerciale. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici sono presenti per il riscaldamento dei locali degli elementi radianti a parete (termosifoni) in acciaio, ma attualmente non sono funzionanti in quanto non è presente una caldaia. Per la climatizzazione invernale viene attualmente utilizzata una stufa a pellet posta nel locale soggiorno al piano terra. Nella zona non è presente la rete pubblica del gas metano ed eventualmente dovrà essere predisposta una bombola esterna in gpl. Per la cottura dei cibi viene utilizzata una bombola. L'impianto elettrico di tipo sfilabile risulta mancante in alcuni ambienti delle placche agli interruttori. Per quanto riguarda la fornitura idrica viene utilizzato un pozzo e la stessa viene riscaldata mediante boiler elettrico. Risulta mancante anche la rete fognaria pubblica e la depurazione avviene mediante un sistema di fosse settiche che necessita di un adeguamento alle normative vigenti.

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
Abitazione piano terra	95,00	x	100 %	=	95,00
Abitazione piano primo	90,00	x	100 %	=	90,00
Portico	12,00	x	35 %	=	4,20
Resede (rilevata dalla planimetria catastale)	600,00	x	2 %	=	12,00
Totale:	797,00				201,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 31/01/2019
Fonte di informazione: Atto di compravendita Notaio L. Trombetta Rep. 1952
Descrizione: Abitazione su due piani con resede esclusiva
Indirizzo: Corte Mazzanti
Superfici principali e secondarie: 72
Superfici accessorie:
Prezzo: 95.000,00 pari a 1.319,44 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 11/09/2020
Fonte di informazione: Atto di compravendita Notaio Simone Monaco Rep. 18332
Descrizione: Abitazione con resede esclusiva
Indirizzo: Corte Mazzanti
Superfici principali e secondarie: 77
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 1.688,31 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Omi Agenzia delle Entrate (15/01/2022)
Valore minimo: 950,00
Valore massimo: 1.300,00
Borsino Immobiliare (15/01/2022)
Valore minimo: 943,00
Valore massimo: 1.078,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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



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

- il perdurare della crisi-economica finanziaria che continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni;
- le difficoltà di accedere al credito nonostante i bassi tassi di interesse ;
- la mancanza di liquidità ;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 201,20 x 1.100,00 = 221.320,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 221.320,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 221.320,00



terreno agricolo a ALTOPASCIO Loc. Mazzanti 18, frazione Spianate, della superficie commerciale di 910,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Terreni agricoli confinanti con il fabbricato per civile abitazione sopra descritto e sovrastanti i quali sono presenti manufatti posticci non autorizzati che dovranno essere demoliti. Sono inoltre presenti materiali di varia natura.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 554 (catasto terreni), qualita/classe semin. arb. , superficie 560, deduzione B29, reddito agrario 2,17 €, reddito dominicale 3,96 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: A nord mappale 13, ad est mappale 16, a sud strada Comunale, ad ovest mappali 555, 329 e 9, salvo se altri.
- foglio 11 particella 555 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor., superficie 350, deduzione B29, reddito agrario 1,36 €, reddito dominicale 2,48 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: A nord ed est mappale 554 , a sud strada Comunale, ad ovest mappale 329, salvo se altri

Presenta , un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



esposizione: nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità: nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità: al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale: molto scuro ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno (Superficie catastale)	910,00	x	100 %	=	910,00
Totale:	910,00				910,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione si è ritenuto opportuno non applicare i prezzi medi agricoli dell'Agenzia delle Entrate in quanto l'adiacenza con l'abitazione costituisce sicuramente un valore aggiunto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**



Strada accesso a comune a ALTOPASCIO Loc. Mazzanti 18, frazione Spianate, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/4 di piena proprietà [REDACTED]

Strada di accesso a comune con altre unità immobiliari

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor., superficie 51, deduzione



B29, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a [redacted] per 1/4 e La [redacted] per 1/4 ciascuno in comunione dei beni e [redacted] per 1/4 e [redacted] per 1/4 ciascuno in comunione dei beni
Coerenze: A Nord mappale 558, ad est mappale 556, a sud mappale 16, ad ovest mappale 559, salvo se altri.

Presenta , un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Strada (superficie catastale)	51,00	x	100 %	=	51,00
Totale:	51,00				51,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 500,00**



Strada accesso a comune a ALTOPASCIO Loc. Mazzanti 18, frazione Spianate, della superficie commerciale di **260,00** mq per la quota di:



- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]

Strada di accesso a comune con altre unità immobiliari

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 556 (catasto terreni), qualita/classe rel. acc. com, superficie 260, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a [REDACTED] per 1/6 ciascuno in comunione, [REDACTED] per 1/6 ciascuno in comunione, [REDACTED] per 1/6 ciascuno in comunione.

Coerenze: A Nord mappale 557, ad est mappale 584, a sud strada Comunale, ad ovest mappali 16 e 17, salvo se altri.

Presenta, un'orografia pianeggiante il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

3 di voto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Strada (Superficie catastale)	260,00	x 100 %	= 260,00
Totale:	260,00		260,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima " pluriparametrica " in



base al prezzo medio, con metodo cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti ed il bene che si andrà a stimare. Con tutte le limitazioni di questo metodo, determinate dalle inevitabili differenze tra i beni presi come comparabili e quello oggetto di stima, esso ci permette comunque di determinare un prezzo medio ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato. È stata effettuata una ricerca presso L'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine di rintracciare compravendite recenti di immobili simili e tale ricerca ha consentito di rilevare due rogiti notarili per immobili distanti circa 100 metri in linea d'aria. Sono state inoltre effettuate indagini di mercato presso colleghi ed agenzie immobiliari della zona oltre ad una verifica per semplice riscontro dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate) con riferimento al 01 semestre del 2021 e del Borsino Immobiliare. Successivamente si è provveduto ad effettuare i necessari aggiustamenti delle quotazioni determinate al fine di personalizzare il prezzo medio da attribuire alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, alle problematiche rilevate, all'andamento negativo del mercato immobiliare ed alla tipologia di stima che presuppone criteri prudenziali.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	201,20	0,00	221.320,00	221.320,00
B	terreno agricolo	910,00	0,00	5.000,00	5.000,00
C	Strada accesso a comune	51,00	0,00	1.000,00	500,00
D	Strada accesso a comune	260,00	0,00	3.000,00	1.000,00
				230.320,00 €	227.820,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:



Per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno in comproprietà non si ravvede, considerata la tipologia e natura, la possibilità della divisibilità della quota in quanto trattasi di beni che garantiscono l'accesso alle varie unità immobiliari.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 10.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 217.820,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 43.564,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 256,00

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

€. 174.000,00

data 15/01/2022

il tecnico incaricato
Geometra Alessandro Roberti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Alessandro Roberti
Pagina 17 di 17

