



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**14/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Red Sea SPV S.r.l.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Antonia Libera Oliva

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
CUSTODE:  
So.Fir. Istituto Vendite Giudiziarie Lucca

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/05/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**geom. Dino Dini**

CF:DNIDNI71S21C236X  
con studio in PIEVE FOSCIANA (LU) Via Nilde Iotti n.c. 11  
telefono: 0583414992  
fax: 0583414992  
email: geometradinodini@tin.it  
PEC: dino.dini@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: geom. Dino Dini  
Pagina 1 di 47

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

## LOTTO 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** capannone artigianale a BORGO A MOZZANO loc. Molino - Via Statale 12, frazione Chifenti, della superficie commerciale di **259,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 350 cm..Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 123 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 6, consistenza 244 mq, rendita 378,05 Euro, indirizzo catastale: località Chifenti, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da vedi quanto sotto indicato

Coerenze: (riferite all'intero fabbricato) Strada Pubblica, mappale 377, mappale 127, salvo se altri e/o diversi.

VARIAZIONE del 27/10/2016 Pratica n. LU0129034 in atti dal 27/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 59624.1/2016) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 29/11/1989 Pratica n. 250044 in atti dal 30/11/2000 FRAZIONAMENTO (n. 6553.1/1989) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/10/2012 - UU Sede BORGO A MOZZANO (LU) Registrazione Volume 9990 n. 2135 registrato in data 03/10/2013 - SUCC DI ██████████ ██████████ Voltura n. 10179.1/2013 - Pratica n. LU0200778 in atti dal 11/10/2013 VARIAZIONE del 29/11/1989 Pratica n. 250044 in atti dal 30/11/2000 FRAZIONAMENTO (n. 6553.1/1989) COSTITUZIONE del 16/07/1973 in atti dal 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1971.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**B capannone artigianale** a BORGO A MOZZANO loc. Molino - Via Statale 12, frazione Chifenti, della superficie commerciale di **524,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 310 cm..Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 123 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 6, consistenza 472 mq, rendita 731,39 Euro, indirizzo catastale: Via Del Brennero, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da vedi quanto sotto indicato

Coerenze: (riferite all'intero fabbricato) Strada Pubblica, mappale 377, mappale 127, salvo se altri e/o diversi.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2012 Pratica n. LU0182574 in atti dal 18/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 55684.1/2012) VARIAZIONE del 29/11/1989 Pratica n. 250044 in atti dal 30/11/2000 FRAZIONAMENTO (n. 6553.1/1989) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/10/2012 - UU Sede BORGO A MOZZANO (LU) Registrazione Volume 9990 n. 2135 registrato in data 03/10/2013 - SUCC DI [REDACTED] Voltura n. 10179.1/2013 - Pratica n. LU0200778 in atti dal 11/10/2013 VARIAZIONE del 29/11/1989 Pratica n. 250044 in atti dal 30/11/2000 FRAZIONAMENTO (n. 6553.1/1989) COSTITUZIONE del 16/07/1973 in atti dal 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1971.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>783,35 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 416.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 332.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/05/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Sia da quanto rilevato dal sottoscritto al momento del sopralluogo effettuato, sia dagli accertamenti espletati, sempre dal sottoscritto, presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, l'immobile oggetto della presente espropriazione immobiliare, risulta libero da persone.

## 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** annotata, stipulata il 28/03/2006 a firma di Notaio Agata Capo ai nn. 3246/610 di repertorio, iscritta il 03/04/2006 a Lucca ai nn. 7182-1404, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: € 520.000,00.

Importo capitale: € 260.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni .

La formalità è riferita solamente a Grava su Borgo a Mozzano foglio 43 mappale 127 subalterno 5 graffate foglio 43 mappale 128 subalterno 2, Borgo a Mozzano foglio 43 mappale 123 subalterno 1, mappale 123 subalterno 2, mappale 132 subalterno 10, mappale 132 subalterno 11 (oggi soppresso ed ha generato i subalterni 14 e 15).

Nell'elenco annotazioni, comunicazioni, ecc. viene riportata l'annotazione presentata il giorno 16.03.2011 al n.ro 735 di Registro Particolare e n.ro 4114 di Registro Generale - Tipo di atto "Restrizione di beni".

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 30/12/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca ai nn. 5424 di repertorio, trascritta il 20/01/2023 a Lucca ai nn. 1000/738, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava beni in Borgo a Mozzano foglio 43 mappale 127 subalterno 5 graffate foglio 43 mappale 128 subalterno 2, Borgo a Mozzano Foglio 43 mappale 132 sub. 15

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

Annotazione a trascrizione - Restrizione di beni, stipulata il 04/02/2011 a firma di Notaio Vincenzo De Luca ai nn. 38563/11147 di repertorio, trascritta il 16/03/2011 a Lucca ai nn. 4114-735, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Notarile Pubblico .

La formalità è riferita solamente a beni in Borgo a Mozzano Foglio 43 mappale 127 subalterno 5 graffato con mappale 128 subalterno 2, borgo a Mozzano foglio 43 mappale 132 subalterno 15.

PREMESSO CHE, CON ATTO AI ROGITI DEL NOTAIO AGATA CAPO IN BAGNI DI LUCCA IN DATA 28 MARZO 2006, REPERTORIO N° 3.246, RACCOLTA N° 610, LA SOCIETA' "CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA S.P.A." CON SEDE IN LUCCA HA CONCESSO AL SIGNOR [REDACTED], NATO A [REDACTED] IL [REDACTED], UN MUTUO DI ORIGINARI [REDACTED], DA RIMBORSARE IN ANNI 10 (DIECI); - CHE A GARANZIA DEL MUTUO IN PAROLA E' STATA ISCRITTA IPOTECA DI [REDACTED] IN FAVORE DELLA BANCA ED A CARICO DELLA SIGNORA [REDACTED], NATA A



IL GIORNO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE - DI LUCCA IN DATA 3 APRILE 2006 AI NN^ 7.182/1.404; - CHE DETTA IPOTECA E' STATA ISCRITTA SUI SEGUENTI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI BORGO A MOZZANO (LU), FRAZIONE CHIFENTI, LOCALITA' "AL MOLINO" E PRECISAMENTE : - UNITA' IMMOBILIARE AD USO ARTIGIANALE POSTA AL PIANO TERRA DI FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, CONFINANTE CON RESEDE COMUNE DA PIU' DI DUE LATI, IMMOBILE DI CUI INFRA AL PUNTO 2), SALVO ALTRI, CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 43, PARTICELLA 123, SUBALTERNO 1 (UNO); - UNITA' IMMOBILIARE AD USO ARTIGIANALE POSTA AL PIANO PRIMO DI FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, CONFINANTE CON RESEDE COMUNE DA PIU' DI DUE LATI, IMMOBILE DI CUI SOPRA AL PUNTO 1), SALVO ALTRI, CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 43, PARTICELLA 123, SUBALTERNO 2 (DUE); - UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE POSTA AL PIANO SECONDO DI FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, COMPOSTA DA CINQUE VANI CATASTALI, CONFINANTE CON STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, BENI , BENI , BENI O AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI, CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 43, PARTICELLA 127, SUBALTERNO 5 (CINQUE) E PARTICELLA 128, SUBALTERNO 2 (DUE) GRAFFATE; - UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE ARTICOLANTESI SU DUE LIVELLI (SEMINTERRATO E TERRA), COMPOSTA DA TRE VANI CATASTALI, CONFINANTE CON RESEDE COMUNE, IMMOBILE DI CUI INFRA AL PUNTO 5), STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, SALVO ALTRI, CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 43, PARTICELLA 132, SUBALTERNO 10 (DIECI); - UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE ARTICOLANTESI SU DUE LIVELLI (TERRA E PRIMO), COMPOSTA DA CINQUE VANI CATASTALI, CONFINANTE CON RESEDE COMUNE, IMMOBILE DI CUI SOPRA AL PUNTO 4) DA PIU' LATI, STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, SALVO ALTRI, CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 43, PARTICELLA 132, SUBALTERNO 11 (UNDICI); - CHE CON DENUNZIA DI VARIAZIONE N^ 13879.1/2010 PRESENTATA PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO DI LUCCA IN DATA 14 OTTOBRE 2010, PROTOCOLLO N^ LU0189339, LA PARTICELLA 132, SUBALTERNO 11 (UNDICI) DEL FOGLIO 43 E' STATA FRAZIONATA ORIGINANDO I SUBALTERNI 14 (QUATTORDICI) E 15 (QUINDICI) DELLA PARTICELLA 132 DEL FOGLIO 43; - CHE PERTANTO L'IPOTECA SOPRA DESCRITTA ATTUALMENTE GRAVA SULLA NUOVA CONSISTENZA IMMOBILIARE COMPOSTA DA : 1) UNITA' IMMOBILIARE AD USO ARTIGIANALE POSTA AL PIANO TERRA DI FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, CONFINANTE CON RESEDE COMUNE DA PIU' DI DUE LATI, IMMOBILE DI CUI INFRA AL PUNTO 2), SALVO ALTRI, CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 43, PARTICELLA 123, SUBALTERNO 1 (UNO); 2) UNITA' IMMOBILIARE AD USO ARTIGIANALE POSTA AL PIANO PRIMO DI FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, CONFINANTE CON RESEDE COMUNE DA PIU' DI DUE LATI, IMMOBILE DI CUI SOPRA AL PUNTO 1), SALVO ALTRI, CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 43, PARTICELLA 123, SUBALTERNO 2 (DUE); 3) UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE POSTA AL PIANO SECONDO DI FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, COMPOSTA DA CINQUE VANI CATASTALI, CONFINANTE CON STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, BENI , BENI , BENI O AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI, CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 43, PARTICELLA 127, SUBALTERNO 5 (CINQUE) E PARTICELLA 128, SUBALTERNO 2 (DUE)

GRAFFATE; 4) UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE ARTICOLANTESI SU DUE LIVELLI (SEMINTERRATO E TERRA), FACENTE PARTE DI FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, COMPOSTA DA TRE VANI CATASTALI, CONFINANTE CON RESEDE COMUNE, IMMOBILE DI CUI INFRA AL PUNTO 5), STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, SALVO ALTRI, CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 43, PARTICELLA 132, SUBALTERNO 10 (DIECI); 5) UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE ARTICOLANTESI SU DUE LIVELLI (TERRA E PRIMO), FACENTE PARTE DI FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, COMPOSTA DA CINQUE VANI CATASTALI, CONFINANTE CON RESEDE COMUNE, IMMOBILE DI CUI SOPRA AL PUNTO 4) DA PIU' LATI, STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, SALVO ALTRI, CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 43, PARTICELLA 132, SUBALTERNO 14 (QUATTORDICI); 6) UNITA' IMMOBILIARE AD USO CANTINA POSTA AL PIANO SEMINTERRATO DI FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, CONFINANTE CON IMMOBILE DI CUI SOPRA AL PUNTO 4) DA PIU' DI DUE LATI, STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, SALVO ALTRI, CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 43, PARTICELLA 132, SUBALTERNO 15 (QUINDICI); - CHE, CON ATTO PER NOTAR LUCA NANNINI IN LUCCA DEL 29 GIUGNO 2006, REPERTORIO N^ 54.788, RACCOLTA N^ 3.125, REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI LUCCA IL 29 GIUGNO 2006 AL N^ 1.947 LA SOCIETA' "CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA S.P.A." (INNANZI INDICATA), HA INCORPORATO PER FUSIONE, CON EFFETTO DAL 30 GIUGNO 2006, LA SOCIETA' "CASSA DI RISPARMIO DI PISA S.P.A." CON SEDE IN PISA, PIAZZA DANTE CIVICO 1 (CODICE FISCALE 04112860962) E LA "CASSA DI RISPARMIO DI LIVORNO S.P.A." CON SEDE IN LIVORNO, PIAZZA GRANDE CIVICO 21 (CODICE FISCALE 04112820966) CON CONSEGUENTE MODIFICAZIONE DELLA DENOMINAZIONE SOCIALE NELLA ATTUALE "CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A."; - TANTO PREMESSO, QUALE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO, CONSENTE - CHE LA PREDETTA IPOTECA VENGA CANCELLATA LIMITATAMENTE AI SEGUENTI IMMOBILI : A) UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 43, PARTICELLA 127, SUBALTERNO 5 (CINQUE) E PARTICELLA 128, SUBALTERNO 2 (DUE) GRAFFATE; B) UNITA' IMMOBILIARE AD USO CANTINA CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 43, PARTICELLA 132, SUBALTERNO 15 (QUINDICI). - L'IPOTECA RESTA INVECE FERMA E VALIDA SU TUTTI GLI ALTRI BENI INNANZI DESCRITTI IN PREMessa. - AI SOLI FINI FISCALI, IL VALORE DELL'IMMOBILE DI CUI SI CHIEDE LA RESTRIZIONE AMMONTA AD EURO 135.000,00 (CENTOTRENTACINQUEMILA/ZERO ZERO).

## 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 spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, vengono di seguito indicate pari a € 0,00 (vengono così inserite in automatico dal programma di gestione del presente elaborato) in quanto non determinate dal sottoscritto, di fatto non è stato richiesto nel quesito formulato dal Giudice per

L'Esecuzione, resta inteso che sarà comunque un onere che graverà la procedura successivamente all'aggiudicazione dei beni.

I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli vengono anch'essi indicati pari a zero in quanto a carico della procedura esecutiva per disposizione del Giudice dell'Esecuzione e dovranno in ogni caso essere valutati per quanto effettivamente sono al momento della cancellazione a cura del Delegato alla Vendita.

Le spese medie di gestione annue, al momento non quantificate, sono quelle dovute per imposte/tasse di vario tipo, al momento vigenti.

Resta salva la possibilità di vizi occulti non rilevabili in quanto tali. Valgono in ogni caso tutti i vincoli di natura urbanistica/edilizia ed ambientale/paesaggistica risultanti dagli strumenti vigenti sul territorio comunali e sovraordinati

Il sottoscritto EdG sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- 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;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- 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.) delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- 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.

**Attestato di Prestazione Energetica:** Si sottolinea che, per la porzione immobiliare esaminata, non è stato rintracciato e quindi se ne ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni e pertanto lo scrivente non è in grado di riferire a quale, delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento, sia ascrivibile l'unità immobiliare in esame e conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione, precisando che la sua redazione, se necessaria, resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario.

**Servitù attive e passive:** Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione di quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio tubazioni, utenze e luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari e quelle specificate a seguire nella presente relazione.

**Oneri:** Al momento del sopralluogo, all'interno dell'immobile, stazionava materiale di vario genere non meglio identificato. Lo smaltimento di ogni rifiuto presente sui luoghi al momento dell'aggiudicazione del presente Lotto dovrà essere eseguito nei modi consentiti dalle normative specifiche ed è posto a carico dell'aggiudicatario. Di tale circostanza, lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta nel proseguo indicato.

**Vincoli di tutela:** L'area in cui ricadono i beni in esame, risulta essere soggetta a vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923) e vincolo paesaggistico. Insistono inoltre sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di dichiarazione di successione (dal 06/10/2012), registrato il 03/10/2013 a Lucca ai nn. 2135/9990, trascritto il 22/10/2013 a Lucca ai nn. 13885/10284.

Risulta trascritta in data 14/12/2012 ai n.ri 17056/12185 accettazione espressa di eredità di [REDACTED] nata il 0 [REDACTED] a [REDACTED] (LU) codice fiscale [REDACTED] da parte dell'erede [REDACTED] sopra generalizzato, nascente da atto Notaio Agata Capo con sede in Bagni di Lucca (LU) del giorno 29.11.2012, registrata a Lucca il 14.12.2012 al n.ro 8633, trascritta a



Lucca il 14.12.2012 al n.ro 17056 di Reg. gen. e n.ro 12185 di Reg. Part.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 06/10/2012), con atto stipulato il 27/06/1979 a firma di Notaio Fiumara Rita Maria ai nn. 354 di repertorio, registrato il 11/07/1979 a Lucca ai nn. 3063, trascritto il 11/07/1979 a Lucca ai nn. 6673/5306

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla osta per esecuzione lavori - Licenza edilizia N. **794/1971** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di fabbricato artigianale, presentata il 06/02/1971 con il n. 794 di protocollo, rilasciata il 16/02/1971 con il n. 794 di protocollo, agibilità del 02/05/1973 con il n. non indicato di protocollo.

Dalle ricerche espletate dal sottoscritto EdG, è stato riscontrato che all'interno della cartellina contenente la documentazione di cui alla Licenza Edilizia in oggetto, sono presenti anche i seguenti documenti: - Autorizzazione Prot. 66-Pos. IV/2/5 del Ministero Agricoltura e Foreste – Corpo Forestale dello Stato – Ispettorato Ripartimentale di Lucca, rilasciata in data 26 gennaio 1972, con la quale si autorizza la costruzione del fabbricato in oggetto. - Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili consistenti ad apportare alcune varianti al progetto di cui alla Licenza Edilizia in questione, rilasciato in data 24 marzo 1972. - Ministero dei Lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile di Lucca, Legge 05.11.1971 n.ro 1086 art. 4 norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato – Prot. 9917 del 03 novembre 1972. - Collaudo Statico della struttura a firma dell'ing. Dante Franceschi, rilasciato in data 20 febbraio 1973. - Soprintendenza ai monumenti e gallerie per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, parere favorevole alla costruzione del fabbricato, rilasciato in data 16 marzo 1972, protocollo n.ro 3915. - Comunicazione di inizio lavori del 21 febbraio 1972, acquisita dal Comune di Borgo a Mozzano in data 25 febbraio 1972.

Certificato di servibilità rilasciato in data 28.04.1973 dal Sindaco del Comune di Borgo a Mozzano.

Concessione Edilizia N. **779/1982**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di strada privata a servizio laboratori artigianali, presentata il 13/06/1980 con il n. 4900 di protocollo, rilasciata il 19/02/1982 con il n. 779 pratica n. 1291 di protocollo

Concessione edilizia N. **760/1981**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla Concessione Edilizia n.ro 540 del 30.12.1980, rilasciata il 29/01/1982 con il n. 760 di protocollo

Concessione Edilizia N. **540/1980**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento del fabbricato artigianale ad uso magazzino, presentata il 09/08/1980 con il n. 6607 di protocollo, rilasciata il 24/03/1981 con il n. 540 pratica 1358/1980 di protocollo

Concessione Edilizia N. **84/89**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di scala esterna in ferro, presentata il 09/02/1988 con il n. 1708 di protocollo, rilasciata il 29/05/1989 con il n. 84/89.

Concessione Edilizia in sanatoria del 13 marzo 1990 relativa alla sanatoria dell'abuso edilizio consistente nella realizzazione di un'officina e una centrale termica al piano primo di un fabbricato artigianale.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Delibera del C.C. n.ro 84 del 30.12.2014,

l'immobile ricade in zona ACE - aree miste artigianali e commerciali esistenti. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 47. Art. 47 - Aree artigianali esistenti (Ae) e aree miste artigianali e commerciali esistenti (ACe) §1. Sono le aree urbane prevalentemente formatesi in seguito alle previsioni della strumentazione urbanistica vigente. Esse sono assimilate alle zone D del D.M. 1444/1968 e sono disciplinate come indicato nei comma che seguono. §2. In dette aree, nei singoli lotti sono consentiti con intervento diretto: - interventi di nuova edificazione a completamento delle aree disponibili; - opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, addizioni volumetriche degli edifici delle attività esistenti, purché detti interventi garantiscano il perseguimento degli obiettivi di riqualificazione ambientale. Nel caso di interventi riguardanti più lotti edificati, sono ammesse la ristrutturazione urbanistica e le opere di demolizione e ricostruzione a parità del volume degli edifici esistenti con destinazione artigianale e commerciale, purché detti interventi garantiscano il perseguimento degli obiettivi di riqualificazione ambientale e di riduzione degli inquinanti sia in atmosfera che nel suolo e sottosuolo. Le regole e le limitazioni necessarie sono oggetto di convenzione o atto d'obbligo nel quale sono stabilite le regole, le condizioni e le limitazioni necessarie al raggiungimento di tale scopo, attraverso la valutazione da parte di organi ed enti istituzionali competenti in materia. Gli eventuali atti d'obbligo da sottoscrivere per la realizzazione degli interventi previsti saranno redatti secondo lo schema approvato con determina dell'ufficio tecnico. In dette aree è vietato l'inserimento di attività ad alto rischio di cui al D. Lgs. 334/99 e al D.M. 09/58/2001. In determinati contesti nati spontaneamente e/o particolarmente degradati l'Amministrazione Comunale potrà, comunque, promuovere o chiedere ai privati che i nuovi interventi siano regolati in base a piani attuativi convenzionati. §3. Nelle aree miste artigianali e commerciali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - attività artigianali; - servizi alla produzione; - spazi espositivi (connessi alla attività delle aziende insediate o insediabili); - depositi e magazzini; - attività commerciali (esercizi di vicinato, strutture di vendita in forma aggregata e medie strutture di vendita); - attività ricettive e servizi di ristoro; - sono ammesse attività direzionali autonome (uffici) e non legate alle attività produttive artigianali e commerciali, all'interno dell'edificio principale. - recupero a fini residenziali o direzionali di edifici o parti di essi, non più utilizzati a fini produttivi in quanto le originarie attività sono cessate. Il cambio d'uso sarà possibile solo dopo aver verificato e certificato con idonee relazioni, redatte da tecnici abilitati, la compatibilità di convivenza con le eventuali attività produttive presenti nelle zone adiacenti, soprattutto in relazione alle norme e ai requisiti acustici e della salubrità dell'aria. - Gli interventi previsti dal presente articolo sono ammessi anche mantenendo le attività industriali esistenti, purché detti interventi garantiscano il perseguimento degli obiettivi di riqualificazione ambientale. §4. E' ammessa la costruzione di una unità abitativa di Sul non superiore a mq. 100 per ogni impianto produttivo, ad uso del custode e/o del titolare dell'azienda. Tale abitazione deve rimanere vincolata alla attività produttive tramite sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo nel quale sarà specificato che al termine dell'attività produttiva cesserà l'uso della abitazione stessa e che essa non potrà essere ceduta, né affittata a terzi e una volta cessato l'uso dovrà essere destinato a locale connesso con l'attività produttiva, senza che questo costituisca cambio d'uso soggetto a titolo abilitativo, in quanto non influisce sul carico urbanistico. §4bis. Relativamente alla realizzazione degli esercizi commerciali di vicinato, della media struttura di vendita e della struttura di vendita in forma aggregata valgono le disposizioni della LRT R 28/2005 del Regolamento Regionale n° 15/R. §5. L'edificazione sarà regolata in base ai seguenti indici e parametri: - Iff 3 mc/mq - Rc 0,60 Per i lotti che all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico risultano avere esauriti gli indici urbanistici sopra indicati, si potrà realizzare un'addizione una tantum pari al 20% del volume esistente, senza superare comunque la superficie coperta massima. - H massima dei fabbricati m. 8,00 (salvo altezze diverse di edifici esistenti) si potranno mantenere le altezze superiori di edifici già esistenti negli interventi di addizione e di riqualificazione. - Distanza dei fabbricati: dai confini m. 5,00 tra

fabbricati m. 10,00 E' ammessa la costruzione a distanza minore dai fabbricati principali e tra loro, di manufatti definibili in base alle indicazioni del Regolamento Edilizio, come impianti tecnologici e volumi tecnici, necessari per lo svolgimento dell'attività produttiva. dalle strade m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7.00; m. 7.50 per strade di larghezza compresa tra m. 7.00 e m. 15.00; m. 10.00 per strade di larghezza superiore a m. 15.00 In deroga alla distanza minima dalla sede stradale è consentita la realizzazione di ampliamenti degli esistenti a distanza inferiore, purché detti interventi avvengano su allineamenti precostituiti. L'Ente proprietario della strada potrà non concedere la deroga in ragione dei requisiti necessari per la sicurezza stradale e le eventuali limitazioni della fruizione dello spazio pubblico. E' ammessa inoltre la costruzione a distanza minore di nuove cabine elettriche a servizio dell'azienda, da cedere all'Ente produttore previa autorizzazione in deroga dell'ente proprietario della strada. - Dotazione minima di parcheggi 10% del volume complessivo nel rispetto della L. 122/89 e delle disposizioni vigenti in materia solo nel caso di attività commerciali. §6. Tutte le aree suddette devono essere dotate di: - superfici a parcheggio nel rispetto delle dimensioni minime previste dalla L. 122/89. - superfici a prato alberato e siepi sempreverdi (conformi ai dettati del precedente art. 36) nelle fasce perimetrali delle aree, con particolare attenzione per le aree in fregio alle strade, al fine di mitigare l'impatto visivo e migliorare la configurazione del paesaggio stradale con esclusione delle zone limitrofe agli accessi carrabili e agli incroci, qualora si creassero condizioni di pericolo per la viabilità pubblica.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Per quanto concerne la conformità edilizia dei due corpi facenti parte del presente lotto, è opportuno evidenziare quanto segue:

- Corpo A, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia autorizzativa consultata e prelevata dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo a Mozzano, risulta che la centrale termica riportata (seppur di dimensioni difformi a quanto effettivamente realizzato) in un titolo edilizio-autorizzativo, precisamente l'elaborato grafico allegato alla Licenza Edilizia n.ro 794 (variante) del 24 marzo 1972, non viene poi riportata nel successivo elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n.ro 540 del 24 marzo 1981; non vi sono scale di collegamento interne come indicato in varie tavole grafiche, la posizione del montacarichi di collegamento fra piano terra e piano primo è diversa rispetto a quanto indicato nei titoli edilizi. In ultimo, l'ufficio è "leggermente diverso" rispetto a quanto autorizzato.

Dalla documentazione edilizia-autorizzativa messa a disposizione del sottoscritto EdG da parte del soggetto esecutato, risulta un elaborato grafico allegato all'istanza di rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/82 che risulta conforme all'attuale stato dei luoghi.

- Corpo B, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia autorizzativa consultata e prelevata dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo a Mozzano e/o messa a disposizione del soggetto esecutato, risulta, oltre a quanto già evidenziato per il corpo A, che tra la centrale termica e il locale definito officina, è stato aperto un varco che li mette in collegamento, il quale non risulta essere riportato in alcun titolo edilizio-autorizzativo, inoltre le misure della centrale termica (rilevate con molta difficoltà a causa della presenza di molto materiale) risultano difformi rispetto a quelle desumibili graficamente. Quest'ultime situazioni necessitano di una regolarizzazione, mediante il ripristino dell'originario stato dei luoghi, come da condono edilizio rilasciato, si consideri

che il varco sopra menzionato è stato realizzato nella muratura portante, non rispettano la normativa sismica della zona. Per quanto riguarda invece la scala esterna di collegamento (lato est), seppur riportata nell'elaborato grafico allegato all'istanza di rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, insiste in parte su proprietà di terzi e non viene mai citata nei titoli edilizi consultati, pertanto, a giudizio del sottoscritto necessita di una regolarizzazione.

Delle difformità riscontrate e quindi della relativa necessità di sanarle, il sottoscritto EdG ne ha tenuto conto al momento della formazione del valore di stima.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La documentazione catastale agli atti (planimetria) risulta conforme allo stato dei luoghi, anche se, il sottoscritto EdG, per quanto possa occorrere, evidenzia che l'altezza interna dei vari locali che compongono l'unità immobiliare in questione, non è puntualmente indicata, ma è stata indicata solamente in un punto, comunque sia, questo, non necessita di modifiche/correzioni di documentazione.

Una difformità esiste nella mappa catastale wegis, infatti non viene riportata la scala esterna di collegamento che in parte insiste su proprietà di terzi mappale 377 ed in parte sulla resede esclusiva del fabbricato; questa situazione è comunque regolarizzabile mediante presentazione di apposito Tipo Mappale; del costo di questa operazione, il sottoscritto ne ha tenuto conto al momento della formazione del valore di stima.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'unità immobiliare in questione risulta conforme.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: vi è corrispondenza.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: non è stato prodotto e/o reperito alcun certificato di conformità degli impianti, fra l'altro, come specificato nella presente, non erano funzionanti al momento dei sopralluoghi effettuati.

BENI IN BORGO A MOZZANO LOC. MOLINO - VIA STATALE 12, FRAZIONE  
CHIFENTI

## CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**capannone artigianale** a BORGO A MOZZANO loc. Molino - Via Statale 12, frazione Chifenti, della superficie commerciale di **259,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 350 cm..Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 123 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 6, consistenza 244 mq, rendita 378,05 Euro, indirizzo catastale: località Chifenti, piano: T, intestato a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , derivante da vedi quanto sotto indicato

Coerenze: (riferite all'intero fabbricato) Strada Pubblica, mappale 377, mappale 127, salvo se altri e/o diversi.

VARIAZIONE del 27/10/2016 Pratica n. LU0129034 in atti dal 27/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 59624.1/2016) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 29/11/1989 Pratica n. 250044 in atti dal 30/11/2000 FRAZIONAMENTO (n. 6553.1/1989) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/10/2012 - UU Sede BORGIO A MOZZANO (LU) Registrazione Volume 9990 n. 2135 registrato in data 03/10/2013 - SUCC DI ██████████ ██████████ Voltura n. 10179.1/2013 - Pratica n. LU0200778 in atti dal 11/10/2013 VARIAZIONE del 29/11/1989 Pratica n. 250044 in atti dal 30/11/2000 FRAZIONAMENTO (n. 6553.1/1989) COSTITUZIONE del 16/07/1973 in atti dal 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1971.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di porzione di fabbricato artigianale, ex calzaturificio, posto nella Frazione di Chifenti, edificato agli inizi degli anni 70, ha struttura portante in cemento armato, solaio in latero-cemento, tamponature in muratura, facciate intonacate e tinteggiate, infissi in ferro con vetro singolo; internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni sono del tipo industriale per le zone adibite a lavorazione, mentre in gres per le altre zone.

Per quanto riguarda gli impianti non erano funzionanti al momento degli accessi effettuati dal sottoscritto EdG quindi non è stato possibile verificarne la loro funzionalità; per quanto riguarda lo scarico, i liquami vengono convogliati in una "pozza a tenuta", questo è stato dichiarato dal soggetto esecutato, sempre presente durante gli accessi effettuati.

Per quanto riguarda la composizione interna, l'unità immobiliare in questione, è così composta:


ampio vano ad uso laboratorio, un ufficio, quattro servizi igienici con annesso antibagno, oltre a centrale termica, con accesso esterno dalla resede a comune con altra unità immobiliare (facente sempre parte del presente lotto).

Relativamente alla resede a comune, come già fatto per il corpo A, è premura del sottoscritto precisare che sul lato ovest (praticamente in corrispondenza dell'accesso carrabile) viene esercitata una servitù di passaggio da parte del soggetto esecutato, proprietario dell'immobile confinante (mappale 127), la quale, salvo più approfondito accertamento (riconfinazione al momento non richiesta al sottoscritto EdG) che smentisca ciò, rimarrà come tale quindi gravante porzione di detta resede; sul punto il sottoscritto precisa anche che è riscontrabile un'incongruenza tra la mappa catastale wegis e quanto riportato nella planimetria catastale agli atti, proprio nel punto dove viene riscontrata la servitù appena sopra descritta.

Il sottoscritto EdG fa presente che al momento dell'ultimo sopralluogo effettuato, internamente, in corrispondenza della centrale termica, vi erano presenti delle infiltrazioni di acqua, probabilmente derivanti dalla parte (scala esterna per accesso al piano superiore - corpo B) a contatto con il terreno.


Relativamente agli accessi carrabili, da parte del soggetto esecutato è stata consegnata la documentazione che viene allegata alla presente, la quale, salvo errori di interpretazione da parte del sottoscritto, legittima l'esistenza degli stessi, ma necessita di un rinnovo, infatti, non è stata reperita né consegnata un'autorizzazione/concessione attualmente valida, sarà quindi cura dell'eventuale aggiudicatario dei beni, provvedere alla regolarizzazione degli accessi, precisando che per uno, quello insistente sul mappale 377, si dovrà procedere congiuntamente con i proprietari di quest'ultimo.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: carrabile realizzato in ferro con apertura scorrevole . mediocre 


*infissi esterni*: realizzati in ferro mediocre 

*infissi interni*: realizzati in ferro mediocre 


*pavimentazione interna*: realizzata in industriale. al di sotto della media 

*pavimentazione interna*: realizzata in gres. in parte nella media 

*plafoni*: realizzati in intonacati nella media 

*portone di ingresso*: doppia anta a battente realizzato in ferro e vetro mediocre 

Degli Impianti:

*elettrico*: , la tensione è di 220V-380V. non funzionante 

*fognatura*: 

*idrico*: 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Laboratorio	190,00	x	100 %	=	190,00
Ufficio	8,00	x	100 %	=	8,00
Disimpegno antibagni	4,00	x	100 %	=	4,00
WC 1	1,00	x	100 %	=	1,00
WC 2	1,00	x	100 %	=	1,00
WC 3	1,00	x	100 %	=	1,00
WC 4	1,00	x	100 %	=	1,00
Centrale Termica	8,00	x	15 %	=	1,20
Resede a comune con corpo B (superficie desunta graficamente dalla mappa catastale)	260,00	x	20 %	=	52,00
<b>Totale:</b>	<b>474,00</b>				<b>259,20</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

sito internet (21/05/2024)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 600,00

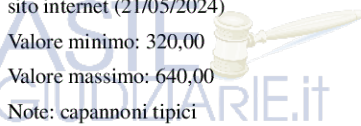
Note: capannoni industriali

sito internet (21/05/2024)

Valore minimo: 320,00

Valore massimo: 640,00

Note: capannoni tipici



### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile verrà valutato con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards. Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono-parametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti, precisando comunque che, i parametri adottati e meglio indicati in prosieguo, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato che dovrà intendersi espresso "a corpo" e non "a misura":

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
- determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
- aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.



Il dato prodotto tiene altresì conto dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento ai dati rilevati ne periodo più vicino alla redazione della presente, in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi del comma 307 della Legge Finanziaria 2007 e che per la zona e la destinazione d'uso in esame risultano avere i valori indicati nel paragrafo dedicato ai valori di riferimento nella presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **134.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 134.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 134.500,00**

BENI IN BORGO A MOZZANO LOC. MOLINO - VIA STATALE 12, FRAZIONE  
CHIFENTI

**CAPANNONE ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO B

**capannone artigianale** a BORGO A MOZZANO loc. Molino - Via Statale 12, frazione Chifenti, della superficie commerciale di **524,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 310 cm..Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 123 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 6, consistenza 472 mq, rendita 731,39 Euro, indirizzo catastale: Via Del Brennero, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da vedi quanto sotto indicato

Coerenze: (riferite all'intero fabbricato) Strada Pubblica, mappale 377, mappale 127, salvo se altri e/o diversi.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2012 Pratica n. LU0182574 in atti dal 18/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 55684.1/2012) VARIAZIONE del 29/11/1989 Pratica n. 250044 in atti dal 30/11/2000 FRAZIONAMENTO (n. 6553.1/1989) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/10/2012 - UU Sede BORGO A MOZZANO (LU) Registrazione Volume 9990 n. 2135 registrato in data 03/10/2013 - SUCC DI [REDAZIONE] Voltura n. 10179.1/2013 - Pratica n. LU0200778 in atti dal 11/10/2013 VARIAZIONE del 29/11/1989 Pratica n. 250044 in atti dal 30/11/2000 FRAZIONAMENTO (n. 6553.1/1989) COSTITUZIONE del 16/07/1973 in atti dal 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1971.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di porzione di fabbricato artigianale, ex calzaturificio, posto nella Frazione di Chifenti, edificato agli inizi degli anni 70, ha struttura portante in cemento armato, solaio in latero-cemento, tamponature in muratura, facciate intonacate e tinteggiate, infissi in ferro con vetro singolo; internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni sono del tipo industriale per le zone adibite a lavorazione, mentre in gres per le altre zone.

Per quanto riguarda gli impianti non erano funzionanti al momento degli accessi effettuati dal sottoscritto EdG quindi non è stato possibile verificarne la loro funzionalità; per quanto riguarda lo scarico, i liquami vengono convogliati in una "pozza a tenuta", questo è stato dichiarato dal soggetto esecutato, sempre presente durante gli accessi effettuati.

Per quanto riguarda la composizione interna, l'unità immobiliare in questione, è così composta: ampio vano ad uso laboratorio, tre vani ad uso magazzino, un ufficio, due servizi igienici con annesso antibagno, un locale ad uso mensa con antistante ingresso e corridoio, oltre a centrale termica, che avrebbe dovuto avere accesso esterno dalla resede a comune con altra unità immobiliare (facente sempre parte del presente lotto), ma che di fatto è raggiungibile anche dall'interno del fabbricato; a corredo di quanto appena descritto vi è una resede esclusiva sul lato est a cui si accede esercitando il passaggio carrabile e pedonale su beni di soggetti terzi (mappale 377); detta resede, probabilmente per via di uno scambio reciproco di servitù, è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile da parte di soggetti terzi (mappale 377 salvo se altri).

L'unità immobiliare in questione è corredata da due scale di collegamento esterne, una posta sul lato Est ed una sul lato Ovest.

Seppur non rappresentato nelle planimetrie agli atti, i due laboratori posti a piano terra e a piano primo (corpi A e B del presente lotto) sono collegati da un montacarichi per solo trasporto di materiale.

Relativamente alla resede a comune, come già fatto per il corpo A, è premura del sottoscritto precisare che sul lato ovest (praticamente in corrispondenza dell'accesso carrabile) viene esercitata una servitù di passaggio da parte del soggetto esecutato, proprietario dell'immobile confinante (mappale 127), la quale, salvo più approfondito accertamento (riconfinazione al momento non richiesta al sottoscritto EdG) che smentisca ciò, rimarrà come tale quindi gravante porzione di detta resede; sul punto il sottoscritto precisa anche che è riscontrabile un'incongruenza tra la mappa catastale wegis e quanto riportato nella planimetria catastale agli atti, proprio nel punto dove viene riscontrata la servitù appena sopra descritta.

Il sottoscritto EdG fa presente che al momento dell'ultimo sopralluogo effettuato ha riscontrato la presenza di infiltrazioni a livello del tetto.

Relativamente agli accessi carrabili, da parte del soggetto esecutato è stata consegnata la documentazione che viene allegata alla presente, la quale, salvo errori di interpretazione da parte del sottoscritto, legittima l'esistenza degli stessi, ma necessita di un rinnovo, infatti, non è stata reperita né consegnata un'autorizzazione/concessione attualmente valida, sarà quindi cura dell'eventuale aggiudicatario dei beni, provvedere alla regolarizzazione degli accessi, precisando che per uno, quello insistente sul mappale 377, si dovrà procedere congiuntamente con i proprietari di quest'ultimo.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* realizzati in ferro

al di sotto della media



*pavimentazione interna:* realizzata in gres (ufficio e corridoio)

nella media



*pavimentazione interna:* realizzata in  
pavimentazione industriale

mediocre



*infissi interni*: realizzati in ferro

*plafoni*: realizzati in intonacati, si riscontrano  
alcune infiltrazioni

Degli Impianti:

*idrico*:

*elettrico*: , la tensione è di 220V-380V conformità:  
non rilevabile

nella media

al di sotto della media



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio	231,00	x	100 %	=	231,00
Ingresso (mensa e ufficio)	12,00	x	100 %	=	12,00
Sala Mensa	14,00	x	100 %	=	14,00
Ufficio	26,00	x	100 %	=	26,00
Magazzino 1	113,00	x	100 %	=	113,00
Modelleria	10,00	x	100 %	=	10,00
Officina	27,00	x	100 %	=	27,00
Antibagno	3,00	x	100 %	=	3,00
WC 1	2,00	x	100 %	=	2,00
WC 2	2,00	x	100 %	=	2,00
Centrale Termica	21,00	x	15 %	=	3,15
Resede a comune con Corpo A (superficie desunta graficamente dalla mappa catastale)	260,00	x	20 %	=	52,00
Resede esclusiva	132,00	x	20 %	=	26,40
Scala esterna	13,00	x	20 %	=	2,60
<b>Totale:</b>	<b>866,00</b>				<b>524,15</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

sito internet (21/05/2024)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 600,00



tecnico incaricato: geom. Dino Dini  
Pagina 18 di 47

Note: capannoni industriali  
sito internet (21/05/2024)  
Valore minimo: 320,00  
Valore massimo: 640,00  
Note: capannoni tipici



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **281.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 281.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 281.500,00**

## 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 Borgo a Mozzano, agenzie: operanti in zona Garfagnana e media valle del Serchio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: tecnici professionisti operanti in zona Garfagnana e media valle del Serchio - siti internet

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	capannone artigianale	259,20	0,00	134.500,00	134.500,00
B	capannone artigianale	524,15	0,00	281.500,00	281.500,00
				<b>416.000,00 €</b>	<b>416.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

**la quota pignorata non è divisibile**



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: €. 416.000,00

**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: €. 83.200,00

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: €. 332.800,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

## LOTTO 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a BORGIO A MOZZANO loc. Molino - Via Statale 13, frazione Chifenti, della superficie commerciale di **42,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato e Terra, ha un'altezza interna di 280 cm..Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 132 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 172,75 Euro, indirizzo catastale: località Molino n.c. 13, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da vedi quanto sotto riportato

Coerenze: (riferite all'intero fabbricato) Strada Pubblica, mappale 625, mappale 133, mappale 646, mappale 582, salvo se altri e/o diversi.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/02/1998 in atti dal 02/03/1998 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO DALLA PARTE (n. A505.2/1998) VARIAZIONE del 19/02/1998 in atti dal 19/02/1998 FRAZIONAMENTO (n. A00505.1/1998) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/10/2012 - UU Sede BORGIO A MOZZANO (LU) Registrazione Volume 9990 n. 2135 registrato in data 03/10/2013 - SUCC DI [REDACTED] Voltura n. 10179.1/2013 - Pratica n. LU0200778 in atti dal 11/10/2013 VARIAZIONE del 19/02/1998 in atti dal 19/02/1998 FRAZIONAMENTO (n. A00505.1/1998) VARIAZIONE del 06/10/1979 in atti dal 16/04/1993 FUSIONE - PLANIMETRIA ALLEGATA VOLT.459/79 (n. 459.1/1979) VARIAZIONE del 06/10/1979 in atti dal 16/04/1993 FUSIONE - PLANIMETRIA ALLEGATA VOLT.459/79 (n. 459.1/1979) Atto del 27/06/1979 Pubblico ufficiale NOT.FIUMARA Sede BAGNI DI LUCCA (LU) Repertorio n. 354 - UR Sede LUCCA (LU) Registrazione n. 3063 registrato in data 11/07/1979 - COMPRAVENDITA Voltura n. 459.1/1979 in atti dal 16/04/1993

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**42,60 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:

**0,00 m<sup>2</sup>**

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

**€. 31.000,00**

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

**€. 24.800,00**

Data della valutazione:

**21/05/2024**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: geom. Dino Dini  
Pagina 21 di 47

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 3 anni, stipulato il 02/09/2022, con scadenza il 01/09/2025, registrato il 09/09/2022 a Lucca ai nn. 1699 serie 3 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di comodato gratuito.

Il sottoscritto EdG precisa che da quanto dichiarato dal sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* al momento del sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare in questione, nonostante il contratto sopra riportato sia ancora valido (nessuna comunicazione di cessazione anticipata è stata rinvenuta), la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* non abita più nell'unità immobiliare affittata, quindi quest'ultima è da ritenersi libera (ovviamente questa situazione di "contratto ancora aperto" dovrà essere regolarizzata avendo cura di comunicare la cessazione anticipata all'Agenzia delle Entrate)

### 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** annotata, stipulata il 28/03/2006 a firma di Notaio Agata Capo ai nn. 3246/610 di repertorio, iscritta il 03/04/2006 a Lucca ai nn. 7182-1404, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 520.000,00.

Importo capitale: € 260.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni .

La formalità è riferita solamente a Grava su Borgo a Mozzano foglio 43 mappale 127 subalterno 5 graffate foglio 43 mappale 128 subalterno 2, Borgo a Mozzano foglio 43 mappale 123 subalterno 1, mappale 123 subalterno 2, mappale 132 subalterno 10, mappale 132 subalterno 11 (oggi soppresso ed ha generato i subalterni 14 e 15).

Nell'elenco annotazioni, comunicazioni, ecc. viene riportata l'annotazione presentata il giorno 16.03.2011 al n.ro 735 di Registro Particolare e n.ro 4114 di Registro Generale - Tipo di atto "Restrizione di beni".

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/12/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca ai nn. 5424 di repertorio, trascritta il 20/01/2023 a Lucca ai nn. 1000/738, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava beni in Borgo a Mozzano foglio 43 mappale 127 subalterno

5 graffate foglio 43 mappale 128 subalterno 2, Borgo a Mozzano Foglio 43 mappale 132 sub. 15

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Annotazione a trascrizione - Restrizione di beni, stipulata il 04/02/2011 a firma di Notaio Vincenzo De Luca ai nn. 38563/11147 di repertorio, trascritta il 16/03/2011 a Lucca ai nn. 4114-735, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Notarile Pubblico .

La formalità è riferita solamente a beni in Borgo a Mozzano Foglio 43 mappale 127 subalterno 5 graffato con mappale 128 subalterno 2, borgo a Mozzano foglio 43 mappale 132 subalterno 15.

PREMESSO CHE, CON ATTO AI ROGITI DEL NOTAIO AGATA CAPO IN BAGNI DI LUCCA IN DATA 28 MARZO 2006, REPERTORIO N° 3.246, RACCOLTA N° 610, LA SOCIETA' "CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA S.P.A." CON SEDE IN LUCCA HA CONCESSO AL SIGNOR [REDACTED], NATO A [REDACTED] IL [REDACTED] UN MUTUO DI ORIGINARI EURO 260.000,00 (DUECENTOESSANTAMILA/ZERO ZERO), DA RIMBORSARE IN ANNI 10 (DIECI); - CHE A GARANZIA DEL MUTUO IN PAROLA E' STATA ISCRITTA IPOTECA DI EURO 520.000,00 (CINQUECENTOVENTIMILA/ZERO ZERO) IN FAVORE DELLA BANCA ED A CARICO DELLA SIGNORA [REDACTED], NATA A [REDACTED] IL GIORNO [REDACTED], PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE - DI LUCCA IN DATA 3 APRILE 2006 AI NN° 7.182/1.404; - CHE DETTA IPOTECA E' STATA ISCRITTA SUI SEGUENTI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI BORGO A MOZZANO (LU), FRAZIONE CHIFENTI, LOCALITA' "AL MOLINO" E PRECISAMENTE : - UNITA' IMMOBILIARE AD USO ARTIGIANALE POSTA AL PIANO TERRA DI FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, CONFINANTE CON RESEDE COMUNE DA PIU' DI DUE LATI, IMMOBILE DI CUI INFRA AL PUNTO 2), SALVO ALTRI, CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 43, PARTICELLA 123, SUBALTERNO 1 (UNO); - UNITA' IMMOBILIARE AD USO ARTIGIANALE POSTA AL PIANO PRIMO DI FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, CONFINANTE CON RESEDE COMUNE DA PIU' DI DUE LATI, IMMOBILE DI CUI SOPRA AL PUNTO 1), SALVO ALTRI, CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 43, PARTICELLA 123, SUBALTERNO 2 (DUE); - UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE POSTA AL PIANO SECONDO DI FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, COMPOSTA DA CINQUE VANI CATASTALI, CONFINANTE CON STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, BENI [REDACTED], BENI [REDACTED], BENI [REDACTED] O AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI, CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 43, PARTICELLA 127, SUBALTERNO 5 (CINQUE) E PARTICELLA 128, SUBALTERNO 2 (DUE) GRAFFATE; - UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE ARTICOLANTESI SU DUE LIVELLI (SEMINTERRATO E TERRA), COMPOSTA DA TRE VANI CATASTALI, CONFINANTE CON RESEDE COMUNE, IMMOBILE DI CUI INFRA AL PUNTO 5), STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, SALVO ALTRI, CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 43, PARTICELLA 132, SUBALTERNO 10 (DIECI); - UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE ARTICOLANTESI SU DUE LIVELLI (TERRA E PRIMO), COMPOSTA DA CINQUE VANI CATASTALI, CONFINANTE CON RESEDE COMUNE, IMMOBILE DI CUI SOPRA AL PUNTO 4) DA PIU' LATI, STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, SALVO ALTRI, CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 43, PARTICELLA 132, SUBALTERNO 11 (UNDICI); - CHE CON DENUNZIA DI VARIAZIONE N° 13879.1/2010 PRESENTATA PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL

TERRITORIO DI LUCCA IN DATA 14 OTTOBRE 2010, PROTOCOLLO N° LU0189339, LA PARTICELLA 132, SUBALTERNO 11 (UNDICI) DEL FOGLIO 43 E' STATA FRAZIONATA ORIGINANDO I SUBALTERNI 14 (QUATTORDICI) E 15 (QUINDICI) DELLA PARTICELLA 132 DEL FOGLIO 43; - CHE PERTANTO L'IPOTECA SOPRA DESCRITTA ATTUALMENTE GRAVA SULLA NUOVA CONSISTENZA IMMOBILIARE COMPOSTA DA : 1) UNITA' IMMOBILIARE AD USO ARTIGIANALE POSTA AL PIANO TERRA DI FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, CONFINANTE CON RESEDE COMUNE DA PIU' DI DUE LATI, IMMOBILE DI CUI INFRA AL PUNTO 2), SALVO ALTRI, CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 43, PARTICELLA 123, SUBALTERNO 1 (UNO); 2) UNITA' IMMOBILIARE AD USO ARTIGIANALE POSTA AL PIANO PRIMO DI FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, CONFINANTE CON RESEDE COMUNE DA PIU' DI DUE LATI, IMMOBILE DI CUI SOPRA AL PUNTO 1), SALVO ALTRI, CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 43, PARTICELLA 123, SUBALTERNO 2 (DUE); 3) UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE POSTA AL PIANO SECONDO DI FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, COMPOSTA DA CINQUE VANI CATASTALI, CONFINANTE CON STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, BENI ██████████, BENI ██████████, BENI ██████████ O AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI, CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 43, PARTICELLA 127, SUBALTERNO 5 (CINQUE) E PARTICELLA 128, SUBALTERNO 2 (DUE) GRAFFATE; 4) UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE ARTICOLANTESI SU DUE LIVELLI (SEMINTERRATO E TERRA), FACENTE PARTE DI FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, COMPOSTA DA TRE VANI CATASTALI, CONFINANTE CON RESEDE COMUNE, IMMOBILE DI CUI INFRA AL PUNTO 5), STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, SALVO ALTRI, CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 43, PARTICELLA 132, SUBALTERNO 10 (DIECI); 5) UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE ARTICOLANTESI SU DUE LIVELLI (TERRA E PRIMO), FACENTE PARTE DI FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, COMPOSTA DA CINQUE VANI CATASTALI, CONFINANTE CON RESEDE COMUNE, IMMOBILE DI CUI SOPRA AL PUNTO 4) DA PIU' LATI, STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, SALVO ALTRI, CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 43, PARTICELLA 132, SUBALTERNO 14 (QUATTORDICI); 6) UNITA' IMMOBILIARE AD USO CANTINA POSTA AL PIANO SEMINTERRATO DI FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, CONFINANTE CON IMMOBILE DI CUI SOPRA AL PUNTO 4) DA PIU' DI DUE LATI, STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, SALVO ALTRI, CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 43, PARTICELLA 132, SUBALTERNO 15 (QUINDICI); - CHE, CON ATTO PER NOTAR LUCA NANNINI IN LUCCA DEL 29 GIUGNO 2006, REPERTORIO N° 54.788, RACCOLTA N° 3.125, REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI LUCCA IL 29 GIUGNO 2006 AL N° 1.947 LA SOCIETA' "CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA S.P.A." (INNANZI INDICATA), HA INCORPORATO PER FUSIONE, CON EFFETTO DAL 30 GIUGNO 2006, LA SOCIETA' "CASSA DI RISPARMIO DI PISA S.P.A." CON SEDE IN PISA, PIAZZA DANTE CIVICO 1 (CODICE FISCALE 04112860962) E LA "CASSA DI RISPARMIO DI LIVORNO S.P.A." CON SEDE IN LIVORNO, PIAZZA GRANDE CIVICO 21 (CODICE FISCALE 04112820966) CON CONSEGUENTE MODIFICAZIONE DELLA DENOMINAZIONE SOCIALE NELLA ATTUALE "CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A."; - TANTO PREMesso, QUALE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO, CONSENTE - CHE LA PREDETTA IPOTECA VENGA CANCELLATA LIMITATAMENTE AI SEGUENTI IMMOBILI : A) UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 43, PARTICELLA 127, SUBALTERNO 5



(CINQUE) E PARTICELLA 128, SUBALTERNO 2 (DUE) GRAFFATE; B) UNITA' IMMOBILIARE AD USO CANTINA CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 43, PARTICELLA 132, SUBALTERNO 15 (QUINDICI). - L'IPOTECA RESTA INVECE FERMA E VALIDA SU TUTTI GLI ALTRI BENI INNANZI DESCRITTI IN PREMESSA. - AI SOLI FINI FISCALI, IL VALORE DELL'IMMOBILE DI CUI SI CHIEDE LA RESTRIZIONE AMMONTA AD EURO 135.000,00 (CENTOTRENTACINQUEMILA/ZERO ZERO).

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Millesimi condominiali: non  
Ulteriori avvertenze: riscontrate/fornite  
tabelle millesimali

Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, vengono di seguito indicate pari a € 0,00 (vengono così inserite in automatico dal programma di gestione del presente elaborato) in quanto non determinate dal sottoscritto, di fatto non è stato richiesto nel quesito formulato dal Giudice per l'Esecuzione, resta inteso che sarà comunque un onere che graverà la procedura successivamente all'aggiudicazione dei beni.

I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli vengono anch'essi indicati pari a zero in quanto a carico della procedura esecutiva per disposizione del Giudice dell'Esecuzione e dovranno in ogni caso essere valutati per quanto effettivamente sono al momento della cancellazione a cura del Delegato alla Vendita.

Le spese medie di gestione annue, al momento non quantificate, sono quelle dovute per imposte/tasse di vario tipo, al momento vigenti.

Resta salva la possibilità di vizi occulti non rilevabili in quanto tali. Valgono in ogni caso tutti i vincoli di natura urbanistica/edilizia ed ambientale/paesaggistica risultanti dagli strumenti vigenti sul territorio comunali e sovraordinati

Il sottoscritto EdG sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- 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;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- 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.) delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- 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.

**Attestato di Prestazione Energetica:** Si sottolinea che, per la porzione immobiliare esaminata, non è stato rintracciato e quindi se ne ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni e pertanto lo scrivente non è in grado di riferire a quale, delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento, sia ascrivibile l'unità immobiliare in esame e conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione, precisando che la sua redazione, se necessaria, resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario.

**Servitù:** è opportuno segnalare, vista la tipologia del fabbricato di cui l'unità immobiliare descritta ne fa parte, che le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio, sono state probabilmente realizzate con criterio unitario e quindi esistono, fra le varie unità che lo compongono, le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali. Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e

debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, oltre a quanto già indicato.

**Vincoli di tutela:** L'area in cui ricadono i beni in esame, risulta essere soggetta a vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923) e vincolo paesaggistico. Insistono inoltre sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di dichiarazione di successione (dal 06/10/2012), registrato il 03/10/2013 a Lucca ai nn. 2135/9990, trascritto il 22/10/2013 a Lucca ai nn. 13885/10284.

Risulta trascritta in data 14/12/2012 ai n.ri 17056/12185 accettazione espressa di eredità di [REDACTED] [REDACTED] nata il 01.10.1935 a Borgo a Mozzano (LU) codice fiscale [REDACTED] da parte dell'erede [REDACTED] sopra generalizzato, nascente da atto Notaio Agata Capo con sede in Bagni di Lucca (LU) del giorno 29.11.2012, registrata a Lucca il 14.12.2012 al n.ro 8633, trascritta a Lucca il 14.12.2012 al n.ro 17056 di Reg. gen. e n.ro 12185 di Reg. Part.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 06/10/2012), con atto stipulato il 27/06/1979 a firma di Notaio Fiumara Rita Maria ai nn. 354 di repertorio, registrato il 11/07/1979 a Lucca ai nn. 3063, trascritto il 11/07/1979 a Lucca ai nn. 6673/5306

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalle ricerche espletate dal sottoscritto EdG presso l'archivio dell'UT del Comune di Borgo a Mozzano (previa ricerca delle eventuali pratiche sul portale telematico), non sono state reperite pratiche edilizie autorizzative relative, sia all'unità immobiliare in questione, sia all'intero fabbricato di cui ne fa parte; consultando anche l'atto di compravendita del Notaio Rita Maria Fiumara Rep. 354, Racc. 94 del 27 giugno 1979, con la quale la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ne era divenuta proprietaria, si evince che non sono stati menzionati titoli edilizi abilitativi. Dalle informazioni assunte al momento del sopralluogo e comunque per quanto constatabile sul posto, per tipologia e caratteristiche costruttive, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, risulta sicuramente iniziato e terminato in epoca anteriore al 1967.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Delibera del C.C. n.ro 84 del 30.12.2014, l'immobile ricade in zona R1 - Aree Urbane di completamento edilizio. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 42. Art. 42 - Aree urbane di completamento edilizio R.1 §1. Sono le aree urbane prevalentemente formatesi in seguito alle previsioni degli strumenti urbanistici previgenti. §2. In dette aree sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, sostituzione edilizia a parità di volume esistente, addizione volumetrica degli edifici esistenti. §3. Per quanto riguarda le

destinazioni ammesse in queste zone si richiamano le disposizioni dei commi 3 e 4 del precedente art. 41. §4. Sono da rispettare le seguenti disposizioni: - Distanza minima dai confini m. 5,00 (è consentita la costruzione sul confine in aderenza a edifici preesistenti; per eventuale costruzione sul confine non in aderenza ad edifici preesistenti, ovvero a distanza inferiore da quella prevista dalla presente norma, dovrà essere presentato atto pubblico di accordo tra le parti interessate. - Distanza minima dai fabbricati, nelle parti fronti stanti, anche se non finestrate: m. 10,00. - Distanza minima tra i fabbricati, in misura radiale: ml 6,00. - Distanza minima dalla sede stradale m. 5,00. In deroga alla distanza minima dalla sede stradale è consentita la costruzione di nuovi edifici ed ampliamenti degli esistenti a distanza inferiore purché detti interventi avvengano su allineamenti precostituiti. L'Ente proprietario della strada potrà non concedere la deroga in ragione dei requisiti necessari per la sicurezza stradale e le eventuali limitazioni della fruizione dello spazio pubblico. Solo per le nuove costruzioni si intende per allineamento precostituito esclusivamente il caso in cui l'edificio da realizzare sia intercluso tra due edifici prossimi allo stesso, edificati ad una distanza tra loro non superiore a m. 60,00 e fronteggianti la strada a distanza inferiore di quella regolamentare. Tali edifici contigui devono essere conformi alle disposizioni urbanistico edilizie vigenti alla data di adozione del R.U. e possedere ognuno una volumetria misurata, vuoto per pieno, di almeno mc. 300. Nel caso in cui i due edifici si presentino a distanze differenti dalla strada, l'allineamento consentito sarà quello riferito all'edificio contiguo posto a distanza maggiore dalla strada. - Altezza massima: tre piani fuori terra, fatti salvi i piani interrati e parzialmente interrati, secondo i criteri fissati dal Regolamento Edilizio. §5. Negli edifici di altezza inferiore a tre piani fuori terra (misurati secondo i criteri sopra indicati) è consentita la sopraelevazione per uso residenziale dei vani sottotetto fino al raggiungimento della altezza media di m. 2,70 (con un minimo di m. 2,20), purché l'altezza esistente non sia inferiore di m. 1,20 in gronda e nel rispetto delle distanze di legge dagli altri edifici. Nel caso di vani sottotetto già abitati di altezza non adeguata e con altezza superiore a m. 1,20 in gronda è consentita la sopraelevazione anche in deroga alla distanza tra gli edifici, nel rispetto degli allineamenti esistenti e delle norme del Codice Civile. Per gli interventi di recupero ad uso abitazione si applica inoltre il comma 6 dell'art.14 delle presenti Disposizioni Normative. Nel rispetto delle distanze dai confini, dalla strada e dai fabbricati è, inoltre, consentito realizzare una addizione volumetrica una tantum nella misura massima del 20% del volume dell'edificio preesistente alla data di approvazione del presente regolamento. Oltre a quanto sopra è consentito per gli edifici esistenti realizzare le addizioni funzionali indicate all'art. 14 comma 7.1 delle presenti Disposizioni Normative. Gli eventuali nuovi vani scala non sono computati nel volume, fino al volume corrispondente ad una superficie per piano di 14,00 mq, nell'intervento può essere compresa la realizzazione dell'autorimessa pertinenziale di cui all'art.17 delle presenti Disposizioni Normative. L'ampliamento suddetto può essere effettuato da ogni unità immobiliare, costituente l'edificio, proporzionalmente al relativo volume, inoltre dovrà armonizzarsi con la tipologia e la forma dell'edificio e i suoi caratteri architettonici; potrà avvenire con aumento della superficie coperta, ovvero con rialzamenti di interi nuovi piani, ma solo per gli edifici a due piani fuori terra (secondo i criteri sopra indicati); ovvero con chiusure di terrazze. In tutti i casi la maggiore volumetria dovrà essere realizzata rispettando le distanze indicate nel presente articolo, rispettando le misure minime per le aree a parcheggio previste dalle norme vigenti e il giusto rapporto di permeabilità dei suoli. Potranno essere concordate con il Servizio Competente soluzioni progettuali per gli interventi che prevedano addizioni funzionali leggermente superiori in percentuale al volume consentito dalle Disposizioni sopra indicate, qualora si dimostri tecnicamente con idonea documentazione progettuale che la soluzione proposta sia indispensabile per raggiungere l'obiettivo del rispetto della continuità delle soluzioni architettoniche degli edifici. §6. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti è consentita la costruzione di autorimessa nel rispetto delle disposizioni del precedente art. 17. Sono altresì ammessi gli interventi di cui al precedente art. 35. I suddetti manufatti devono possibilmente essere collocati in aderenza al fabbricato principale; per essi è ammessa la distanza inferiore a m.

10,00 dal fabbricato principale. §7. Gli interventi previsti nel presente articolo sono consentiti nel rispetto del dimensionamento previsto dal P.S. e in conformità al monitoraggio di cui al precedente art. 1 comma 4. §8. Le aree di completamento edilizio R.1 dell'UTOE 10 (Cerreto) e tutto il patrimonio edilizio esistente ricadente in area classificata P4 dal PAI, sono sottoposte ai vincoli di cui all'art. 12 del PAI stesso.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non risultano difformità.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Seppur non incida sulla consistenza del bene in questione, il sottoscritto evidenzia solamente che in corrispondenza dell'ingresso, sul lato sinistro, la finestrina che è rappresentata in planimetria catastale, risulta essere stata chiusa e vi è stato creato l'alloggio per il contatore dell'Enel; per il resto vi è conformità fra stato dei luoghi e planimetria catastale.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: vi è conformità.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: non sono state fornite e/o reperite certificazioni.

BENI IN BORGO A MOZZANO LOC. MOLINO - VIA STATALE 13, FRAZIONE  
CHIFENTI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BORGO A MOZZANO loc. Molino - Via Statale 13, frazione Chifenti, della superficie commerciale di **42,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato e Terra, ha un'altezza interna di 280 cm..Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 132 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 172,75 Euro, indirizzo catastale: località Molino n.c. 13, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da vedi quanto sotto riportato

Coerenze: (riferite all'intero fabbricato) Strada Pubblica, mappale 625, mappale 133, mappale 646, mappale 582, salvo se altri e/o diversi.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/02/1998 in atti dal 02/03/1998 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO DALLA PARTE (n. A505.2/1998) VARIAZIONE del 19/02/1998 in atti dal 19/02/1998 FRAZIONAMENTO (n. A00505.1/1998) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/10/2012 - UU Sede BORGIO A MOZZANO (LU) Registrazione Volume 9990 n. 2135 registrato in data 03/10/2013 - SUCC DI ██████████ Voltura n. 10179.1/2013 - Pratica n. LU0200778 in atti dal 11/10/2013 VARIAZIONE del 19/02/1998 in atti dal 19/02/1998 FRAZIONAMENTO (n. A00505.1/1998) VARIAZIONE del 06/10/1979 in atti dal 16/04/1993 FUSIONE - PLANIMETRIA ALLEGATA VOLT.459/79 (n. 459.1/1979) VARIAZIONE del 06/10/1979 in atti dal 16/04/1993 FUSIONE - PLANIMETRIA ALLEGATA VOLT.459/79 (n. 459.1/1979) Atto del 27/06/1979 Pubblico ufficiale NOT.FIUMARA Sede BAGNI DI LUCCA (LU) Repertorio n. 354 - UR Sede LUCCA (LU) Registrazione n. 3063 registrato in data 11/07/1979 - COMPRAVENDITA Voltura n. 459.1/1979 in atti dal 16/04/1993

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

mediocre 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, fa parte di un fabbricato di cui fa parte anche l'unità immobiliare di cui al successivo lotto 3, ha destinazione residenziale, ha accesso dalla resede a comune a più unità immobiliari, la sua edificazione è di epoca remota sicuramente in un periodo antecedente al 01 settembre 1967; la struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura di pietrame, i solai di piano e di copertura sono in legno, il manto di copertura è in laterizio e da quanto è stato possibile verificare e dalle informazioni assunte, necessita sicuramente di un intervento "abbastanza urgente di manutenzione" tant'è che nell'unità immobiliare posta a piano primo, sono riscontrabili alcune infiltrazioni (di questa situazione il sottoscritto EdG ha tenuto conto al momento della valutazione del bene).

Per quanto riguarda le rifiniture sono del tipo commerciale riferibili all'epoca, precisamente: infissi esterni dotati di vetro camera (gli infissi o solamente i vetri, sono stati sostituiti rispetto a quelli iniziali), sistema di oscuramento mediante scurini interni in legno, infissi interni in legno, pavimentazioni in cotto, rivestimenti del bagno in monocottura o similare, pareti intonacate e tinteggiate, mentre per quanto riguarda i plafoni sono stati rivestiti in polistirolo, probabilmente nell'intento di migliorare l'aspetto energetico dell'unità immobiliare.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, è presente un camino a legna ed una stufa alimentata a gasolio, il cui serbatoio è posizionato nella cantina posta a piano seminterrato (nota bene: il serbatoio in questione è diviso in due compartimenti, uno utilizzato dall'unità immobiliare in questione, l'altro utilizzato per l'alimentazione dell'unità immobiliare - lotto 3 - posta al piano superiore; questa situazione fa sì che attualmente vi sia una servitù che grava sulla cantina di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare in questione); la produzione dell'acqua calda avviene mediante uno scaldabagno elettrico.

L'impianto elettrico è alimentato con tensione a 220 Volt, non è dotato di certificato di conformità alla regola dell'arte ai sensi della Legge 46/90 e s.m.i.

A livello di finiture esterne, il sottoscritto all'esame della documentazione fotografica allegata alla presente.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	13,00	x	20 %	=	2,60
Ingresso	5,00	x	100 %	=	5,00
Servizio Igienico	2,00	x	100 %	=	2,00
Cucina	16,00	x	100 %	=	16,00
Camera	17,00	x	100 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>53,00</b>				<b>42,60</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/05/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/vendita-case/borgo-a-mozzano/chifenti/>

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Via della Stazione

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/05/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/vendita-case/borgo-a-mozzano/chifenti/>

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Via Del Piano 74

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 530,77 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/05/2024

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/geo/vendita-case/chifenti/con-solo-appartamenti/>

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Via della Chiesa 3

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 714,29 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

sito internet (21/05/2024)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: abitazioni civili

sito internet (21/05/2024)

Valore minimo: 670,00

Valore massimo: 950,00

Note: abitazioni di tipo economico

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo con cui viene effettuata la presente stima, è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene che deve essere stimato.

Da ricerche di mercato è stato accertato che per beni simili, tenuto conto anche dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si deve osservare per aumentare l'appetibilità dell'immobile, il più probabile valore di mercato, utilizzando per il fabbricato la superficie utile a metro quadrato, solo come parametro di riferimento, risulta quello di seguito indicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **31.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 31.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 31.000,00**

## 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 Borgo a Mozzano, agenzie: operanti in zona



Garfagnana e media valle del Serchio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate , ed inoltre: tecnici professionisti operanti in zona Garfagnana e media valle del Serchio - siti internet

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	42,60	0,00	31.000,00	31.000,00
				<b>31.000,00 €</b>	<b>31.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

**la quota pignorata non è divisibile**

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: **€. 31.000,00**

**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: **€. 6.200,00**

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: **€. 24.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

## LOTTO 3

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a BORGIO A MOZZANO loc. Molino - Via Statale 20, frazione Chifenti, della superficie commerciale di **65,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 290 cm..Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 132 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 287,92 Euro, indirizzo catastale: località Molino n.c. 20, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da vedi quanto sotto indicato

Coerenze: (riferite all'intero fabbricato) Strada Pubblica, mappale 625, mappale 133, mappale 646, mappale 582, salvo se altri e/o diversi.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/07/2011 Pratica n. LU0128736 in atti dal 19/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32554.1/2011) DIVISIONE del 14/10/2010 Pratica n. LU0189339 in atti dal 14/10/2010 DIVISIONE (n. 13879.1/2010) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/10/2012 - UU Sede BORGIO A MOZZANO (LU) Registrazione Volume 9990 n. 2135 registrato in data 03/10/2013 - SUCC DI ██████████ Voltura n. 10179.1/2013 - Pratica n. LU0200778 in atti dal 11/10/2013 DIVISIONE del 14/10/2010 Pratica n. LU0189339 in atti dal 14/10/2010 DIVISIONE (n. 13879.1/2010) VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/02/1998 in atti dal 02/03/1998 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO DALLA PARTE (n. A505.3/1998) VARIAZIONE del 19/02/1998 in atti dal 19/02/1998 FRAZIONAMENTO (n. A00505.1/1998) VARIAZIONE del 19/02/1998 in atti dal 19/02/1998 FRAZIONAMENTO (n. A00505.1/1998) VARIAZIONE del 06/10/1979 in atti dal 16/04/1993 FUSIONE - PLANIMETRIA ALLEGATA VOLT.459/79 (n. 459.1/1979) VARIAZIONE del 06/10/1979 in atti dal 16/04/1993 FUSIONE - PLANIMETRIA ALLEGATA VOLT.459/79 (n. 459.1/1979) Atto del 27/06/1979 Pubblico ufficiale NOT.FIUMARA Sede BAGNI DI LUCCA (LU) Repertorio n. 354 - UR Sede LUCCA (LU) Registrazione n. 3063 registrato in data 11/07/1979 - COMPRAVENDITA Voltura n. 459.1/1979 in atti dal 16/04/1993

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>65,85 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 51.000,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: geom. Dino Dini  
Pagina 34 di 47

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 40.800,00

Data della valutazione:

21/05/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/04/2011, con scadenza il 31/03/2015, registrato il 07/04/2011 a Lucca ai nn. 2556 serie 3 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 4.200,00.

dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, non risulta essere pervenuta alcuna cessazione del contratto in questione, pertanto lo stesso è stato rinnovato tacitamente come indicato al punto 2 (due) del contratto stesso di cui viene allegata copia.

### 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** annotata, stipulata il 28/03/2006 a firma di Notaio Agata Capo ai nn. 3246/610 di repertorio, iscritta il 03/04/2006 a Lucca ai nn. 7182-1404, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 520.000,00.

Importo capitale: € 260.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni .

La formalità è riferita solamente a Grava su Borgo a Mozzano foglio 43 mappale 127 subalterno 5 graffate foglio 43 mappale 128 subalterno 2, Borgo a Mozzano foglio 43 mappale 123 subalterno 1, mappale 123 subalterno 2, mappale 132 subalterno 10, mappale 132 subalterno 11 (oggi soppresso ed ha generato i subalterni 14 e 15).

Nell'elenco annotazioni, comunicazioni, ecc. viene riportata l'annotazione presentata il giorno 16.03.2011 al n.ro 735 di Registro Particolare e n.ro 4114 di Registro Generale - Tipo di atto "Restrizione di beni".

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/12/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca ai nn.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

5424 di repertorio, trascritta il 20/01/2023 a Lucca ai nn. 1000/738, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare.  
La formalità è riferita solamente a Grava beni in Borgo a Mozzano foglio 43 mappale 127 subalterno 5 graffate foglio 43 mappale 128 subalterno 2, Borgo a Mozzano Foglio 43 mappale 132 sub. 15

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Annotazione a trascrizione - Restrizione di beni, stipulata il 04/02/2011 a firma di Notaio Vincenzo De Luca ai nn. 38563/11147 di repertorio, trascritta il 16/03/2011 a Lucca ai nn. 4114-735, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Notarile Pubblico .

La formalità è riferita solamente a beni in Borgo a Mozzano Foglio 43 mappale 127 subalterno 5 graffato con mappale 128 subalterno 2, borgo a Mozzano foglio 43 mappale 132 subalterno 15.

PREMESSO CHE, CON ATTO AI ROGITI DEL NOTAIO AGATA CAPO IN BAGNI DI LUCCA IN DATA 28 MARZO 2006, REPERTORIO N° 3.246, RACCOLTA N° 610, LA SOCIETA' "CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA S.P.A." CON SEDE IN LUCCA HA CONCESSO AL SIGNOR [REDACTED], NATO A [REDACTED] IL [REDACTED], UN MUTUO DI ORIGINARI [REDACTED] DA RIMBORSARE IN ANNI 10 (DIECI); - CHE A GARANZIA DEL MUTUO IN PAROLA E' STATA ISCRITTA IPOTECA DI [REDACTED] IN FAVORE DELLA BANCA ED A CARICO DELLA SIGNORA [REDACTED], NATA A [REDACTED] IL GIORNO [REDACTED], PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE - DI LUCCA IN DATA 3 APRILE 2006 AI NN° 7.182/1.404; - CHE DETTA IPOTECA E' STATA ISCRITTA SUI SEGUENTI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI BORGO A MOZZANO (LU), FRAZIONE CHIFENTI, LOCALITA' "AL MOLINO" E PRECISAMENTE : - UNITA' IMMOBILIARE AD USO ARTIGIANALE POSTA AL PIANO TERRA DI FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, CONFINANTE CON RESEDE COMUNE DA PIU' DI DUE LATI, IMMOBILE DI CUI INFRA AL PUNTO 2), SALVO ALTRI, CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 43, PARTICELLA 123, SUBALTERNO 1 (UNO); - UNITA' IMMOBILIARE AD USO ARTIGIANALE POSTA AL PIANO PRIMO DI FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, CONFINANTE CON RESEDE COMUNE DA PIU' DI DUE LATI, IMMOBILE DI CUI SOPRA AL PUNTO 1), SALVO ALTRI, CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 43, PARTICELLA 123, SUBALTERNO 2 (DUE); - UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE POSTA AL PIANO SECONDO DI FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, COMPOSTA DA CINQUE VANI CATASTALI, CONFINANTE CON STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, BENI [REDACTED] BENI [REDACTED] BENI [REDACTED] O AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI, CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 43, PARTICELLA 127, SUBALTERNO 5 (CINQUE) E PARTICELLA 128, SUBALTERNO 2 (DUE) GRAFFATE; - UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE ARTICOLANTESI SU DUE LIVELLI (SEMINTERRATO E TERRA), COMPOSTA DA TRE VANI CATASTALI, CONFINANTE CON RESEDE COMUNE, IMMOBILE DI CUI INFRA AL PUNTO 5), STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, SALVO ALTRI, CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 43, PARTICELLA 132, SUBALTERNO 10 (DIECI); - UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE ARTICOLANTESI SU DUE LIVELLI (TERRA E PRIMO), COMPOSTA DA CINQUE VANI CATASTALI, CONFINANTE CON RESEDE COMUNE, IMMOBILE DI CUI SOPRA AL PUNTO 4) DA PIU' LATI, STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL

BRENNERO, SALVO ALTRI, CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 43, PARTICELLA 132, SUBALTERNO 11 (UNDICI); - CHE CON DENUNZIA DI VARIAZIONE N° 13879.1/2010 PRESENTATA PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO DI LUCCA IN DATA 14 OTTOBRE 2010, PROTOCOLLO N° LU0189339, LA PARTICELLA 132, SUBALTERNO 11 (UNDICI) DEL FOGLIO 43 E' STATA FRAZIONATA ORIGINANDO I SUBALTERNI 14 (QUATTORDICI) E 15 (QUINDICI) DELLA PARTICELLA 132 DEL FOGLIO 43; - CHE PERTANTO L'IPOTECA SOPRA DESCRITTA ATTUALMENTE GRAVA SULLA NUOVA CONSISTENZA IMMOBILIARE COMPOSTA DA : 1) UNITA' IMMOBILIARE AD USO ARTIGIANALE POSTA AL PIANO TERRA DI FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, CONFINANTE CON RESEDE COMUNE DA PIU' DI DUE LATI, IMMOBILE DI CUI INFRA AL PUNTO 2), SALVO ALTRI, CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 43, PARTICELLA 123, SUBALTERNO 1 (UNO); 2) UNITA' IMMOBILIARE AD USO ARTIGIANALE POSTA AL PIANO PRIMO DI FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, CONFINANTE CON RESEDE COMUNE DA PIU' DI DUE LATI, IMMOBILE DI CUI SOPRA AL PUNTO 1), SALVO ALTRI, CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 43, PARTICELLA 123, SUBALTERNO 2 (DUE); 3) UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE POSTA AL PIANO SECONDO DI FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, COMPOSTA DA CINQUE VANI CATASTALI, CONFINANTE CON STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, BENI ██████████, BENI ██████████, BENI ██████████ O AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI, CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 43, PARTICELLA 127, SUBALTERNO 5 (CINQUE) E PARTICELLA 128, SUBALTERNO 2 (DUE) GRAFFATE; 4) UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE ARTICOLANTESI SU DUE LIVELLI (SEMINTERRATO E TERRA), FACENTE PARTE DI FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, COMPOSTA DA TRE VANI CATASTALI, CONFINANTE CON RESEDE COMUNE, IMMOBILE DI CUI INFRA AL PUNTO 5), STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, SALVO ALTRI, CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 43, PARTICELLA 132, SUBALTERNO 10 (DIECI); 5) UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE ARTICOLANTESI SU DUE LIVELLI (TERRA E PRIMO), FACENTE PARTE DI FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, COMPOSTA DA CINQUE VANI CATASTALI, CONFINANTE CON RESEDE COMUNE, IMMOBILE DI CUI SOPRA AL PUNTO 4) DA PIU' LATI, STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, SALVO ALTRI, CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 43, PARTICELLA 132, SUBALTERNO 14 (QUATTORDICI); 6) UNITA' IMMOBILIARE AD USO CANTINA POSTA AL PIANO SEMINTERRATO DI FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA, CONFINANTE CON IMMOBILE DI CUI SOPRA AL PUNTO 4) DA PIU' DI DUE LATI, STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, SALVO ALTRI, CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 43, PARTICELLA 132, SUBALTERNO 15 (QUINDICI); - CHE, CON ATTO PER NOTAR LUCA NANNINI IN LUCCA DEL 29 GIUGNO 2006, REPERTORIO N° 54.788, RACCOLTA N° 3.125, REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI LUCCA IL 29 GIUGNO 2006 AL N° 1.947 LA SOCIETA' "CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA S.P.A." (INNANZI INDICATA), HA INCORPORATO PER FUSIONE, CON EFFETTO DAL 30 GIUGNO 2006, LA SOCIETA' "CASSA DI RISPARMIO DI PISA S.P.A." CON SEDE IN PISA, PIAZZA DANTE CIVICO 1 (CODICE FISCALE 04112860962) E LA "CASSA DI RISPARMIO DI LIVORNO S.P.A." CON SEDE IN LIVORNO, PIAZZA GRANDE CIVICO 21 (CODICE FISCALE 04112820966) CON CONSEGUENTE MODIFICAZIONE DELLA DENOMINAZIONE SOCIALE NELLA ATTUALE "CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A."; - TANTO PREMesso, QUALE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO, CONSENTE - CHE LA

PREDETTA IPOTECA VENGA CANCELLATA LIMITATAMENTE AI SEGUENTI IMMOBILI :  
A) UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 43, PARTICELLA 127, SUBALTERNO 5 (CINQUE) E PARTICELLA 128, SUBALTERNO 2 (DUE) GRAFFATE; B) UNITA' IMMOBILIARE AD USO CANTINA CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 43, PARTICELLA 132, SUBALTERNO 15 (QUINDICI). - L'IPOTECA RESTA INVECE FERMA E VALIDA SU TUTTI GLI ALTRI BENI INNANZI DESCRITTI IN PREMESSA. - AI SOLI FINI FISCALI, IL VALORE DELL'IMMOBILE DI CUI SI CHIEDE LA RESTRIZIONE AMMONTA AD EURO 135.000,00 (CENTOTRENTACINQUEMILA/ZERO ZERO).

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Millesimi condominiali: **non**

Ulteriori avvertenze: **riscontrate/fornite  
tabelle millesimali**

Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, vengono di seguito indicate pari a € 0,00 (vengono così inserite in automatico dal programma di gestione del presente elaborato) in quanto non determinate dal sottoscritto, di fatto non è stato richiesto nel quesito formulato dal Giudice per l'Esecuzione, resta inteso che sarà comunque un onere che graverà la procedura successivamente all'aggiudicazione dei beni.

I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli vengono anch'essi indicati pari a zero in quanto a carico della procedura esecutiva per disposizione del Giudice dell'Esecuzione e dovranno in ogni caso essere valutati per quanto effettivamente sono al momento della cancellazione a cura del Delegato alla Vendita.

Le spese medie di gestione annue, al momento non quantificate, sono quelle dovute per imposte/tasse di vario tipo, al momento vigenti.

Resta salva la possibilità di vizi occulti non rilevabili in quanto tali. Valgono in ogni caso tutti i vincoli di natura urbanistica/edilizia ed ambientale/paesaggistica risultanti dagli strumenti vigenti sul territorio comunali e sovraordinati

Il sottoscritto EdG sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- 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;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- 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.) delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- 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.

**Attestato di Prestazione Energetica:** Si sottolinea che, per la porzione immobiliare esaminata, non è stato rintracciato e quindi se ne ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni e pertanto lo scrivente non è in grado di riferire a quale, delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento, sia ascrivibile l'unità immobiliare in esame e conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione, precisando che la sua redazione, se necessaria, resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario.

**Servitù:** è opportuno segnalare, vista la tipologia del fabbricato di cui l'unità immobiliare descritta ne fa parte, che le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio, sono state probabilmente realizzate con criterio unitario e quindi esistono, fra le varie unità che lo compongono, le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così

come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali. Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, oltre a quanto già indicato.

**Vincoli di tutela:** L'area in cui ricadono i beni in esame, risulta essere soggetta a vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923) e vincolo paesaggistico. Insistono inoltre sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di dichiarazione di successione (dal 06/10/2012), registrato il 03/10/2013 a Lucca ai nn. 2135/9990, trascritto il 22/10/2013 a Lucca ai nn. 13885/10284.

Risulta trascritta in data 14/12/2012 ai n.ri 17056/12185 accettazione espressa di eredità di [REDACTED] nata il 01.10.1935 a Borgo a Mozzano (LU) codice fiscale [REDACTED] da parte dell'erede [REDACTED] sopra generalizzato, nascente da atto Notaio Agata Capo con sede in Bagni di Lucca (LU) del giorno 29.11.2012, registrata a Lucca il 14.12.2012 al n.ro 8633, trascritta a Lucca il 14.12.2012 al n.ro 17056 di Reg. gen. e n.ro 12185 di Reg. Part.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 06/10/2012), con atto stipulato il 27/06/1979 a firma di Notaio Fiumara Rita Maria ai nn. 354 di repertorio, registrato il 11/07/1979 a Lucca ai nn. 3063, trascritto il 11/07/1979 a Lucca ai nn. 6673/5306

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche espletate dal sottoscritto EdG presso l'archivio dell'UT del Comune di Borgo a Mozzano (previa ricerca delle eventuali pratiche sul portale telematico), non sono state reperite pratiche autorizzative relative, sia all'unità immobiliare in questione, sia all'intero fabbricato di cui ne fa parte; consultando anche l'atto di compravendita del Notaio Rita Maria Fiumara Rep. 354, Racc. 94 del 27 giugno 1979, con la quale la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ne era divenuta proprietaria, si evince che non sono stati menzionati titoli edilizi abilitativi. Dalle informazioni assunte al momento del sopralluogo e comunque per quanto constatabile sul posto, per tipologia e caratteristiche costruttive, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, risulta sicuramente iniziato e terminato in epoca anteriore al 1967.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Delibera del C.C. n.ro 84 del 30.12.2014, l'immobile ricade in zona R1 - Aree Urbane di completamento edilizio . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 42. Art. 42 - Aree urbane di completamento edilizio R.1 §1. Sono le aree urbane prevalentemente formatesi in seguito alle previsioni degli strumenti urbanistici previgenti. §2. In dette



aree sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, sostituzione edilizia a parità di volume esistente, addizione volumetrica degli edifici esistenti. §3. Per quanto riguarda le destinazioni ammesse in queste zone si richiamano le disposizioni dei commi 3 e 4 del precedente art. 41. §4. Sono da rispettare le seguenti disposizioni: - Distanza minima dai confini m. 5,00 (è consentita la costruzione sul confine in aderenza a edifici preesistenti; per eventuale costruzione sul confine non in aderenza ad edifici preesistenti, ovvero a distanza inferiore da quella prevista dalla presente norma, dovrà essere presentato atto pubblico di accordo tra le parti interessate. - Distanza minima dai fabbricati, nelle parti fronti stanti, anche se non finestrate: m. 10,00. - Distanza minima tra i fabbricati, in misura radiale: ml 6,00. - Distanza minima dalla sede stradale m. 5,00. In deroga alla distanza minima dalla sede stradale è consentita la costruzione di nuovi edifici ed ampliamenti degli esistenti a distanza inferiore purché detti interventi avvengano su allineamenti precostituiti. L'Ente proprietario della strada potrà non concedere la deroga in ragione dei requisiti necessari per la sicurezza stradale e le eventuali limitazioni della fruizione dello spazio pubblico. Solo per le nuove costruzioni si intende per allineamento precostituito esclusivamente il caso in cui l'edificio da realizzare sia intercluso tra due edifici prossimi allo stesso, edificati ad una distanza tra loro non superiore a m. 60,00 e fronteggianti la strada a distanza inferiore di quella regolamentare. Tali edifici contigui devono essere conformi alle disposizioni urbanistico edilizie vigenti alla data di adozione del R.U. e possedere ognuno una volumetria misurata, vuoto per pieno, di almeno mc. 300. Nel caso in cui i due edifici si presentino a distanze differenti dalla strada, l'allineamento consentito sarà quello riferito all'edificio contiguo posto a distanza maggiore dalla strada. - Altezza massima: tre piani fuori terra, fatti salvi i piani interrati e parzialmente interrati, secondo i criteri fissati dal Regolamento Edilizio. §5. Negli edifici di altezza inferiore a tre piani fuori terra (misurati secondo i criteri sopra indicati) è consentita la sopraelevazione per uso residenziale dei vani sottotetto fino al raggiungimento della altezza media di m. 2,70 (con un minimo di m. 2,20), purché l'altezza esistente non sia inferiore di m. 1,20 in gronda e nel rispetto delle distanze di legge dagli altri edifici. Nel caso di vani sottotetto già abitati di altezza non adeguata e con altezza superiore a m. 1,20 in gronda è consentita la sopraelevazione anche in deroga alla distanza tra gli edifici, nel rispetto degli allineamenti esistenti e delle norme del Codice Civile. Per gli interventi di recupero ad uso abitazione si applica inoltre il comma 6 dell'art.14 delle presenti Disposizioni Normative. Nel rispetto delle distanze dai confini, dalla strada e dai fabbricati è, inoltre, consentito realizzare una addizione volumetrica una tantum nella misura massima del 20% del volume dell'edificio preesistente alla data di approvazione del presente regolamento. Oltre a quanto sopra è consentito per gli edifici esistenti realizzare le addizioni funzionali indicate all'art. 14 comma 7.1 delle presenti Disposizioni Normative. Gli eventuali nuovi vani scala non sono computati nel volume, fino al volume corrispondente ad una superficie per piano di 14,00 mq, nell'intervento può essere compresa la realizzazione dell'autorimessa pertinenziale di cui all'art.17 delle presenti Disposizioni Normative. L'ampliamento suddetto può essere effettuato da ogni unità immobiliare, costituente l'edificio, proporzionalmente al relativo volume, inoltre dovrà armonizzarsi con la tipologia e la forma dell'edificio e i suoi caratteri architettonici; potrà avvenire con aumento della superficie coperta, ovvero con rialzamenti di interi nuovi piani, ma solo per gli edifici a due piani fuori terra (secondo i criteri sopra indicati); ovvero con chiusure di terrazze. In tutti i casi la maggiore volumetria dovrà essere realizzata rispettando le distanze indicate nel presente articolo, rispettando le misure minime per le aree a parcheggio previste dalle norme vigenti e il giusto rapporto di permeabilità dei suoli. Potranno essere concordate con il Servizio Competente soluzioni progettuali per gli interventi che prevedano addizioni funzionali leggermente superiori in percentuale al volume consentito dalle Disposizioni sopra indicate, qualora si dimostri tecnicamente con idonea documentazione progettuale che la soluzione proposta sia indispensabile per raggiungere l'obiettivo del rispetto della continuità delle soluzioni architettoniche degli edifici. §6. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti è

consentita la costruzione di autorimessa nel rispetto delle disposizioni del precedente art. 17. Sono altresì ammessi gli interventi di cui al precedente art. 35. I suddetti manufatti devono possibilmente essere collocati in aderenza al fabbricato principale; per essi è ammessa la distanza inferiore a m. 10,00 dal fabbricato principale. §7. Gli interventi previsti nel presente articolo sono consentiti nel rispetto del dimensionamento previsto dal P.S. e in conformità al monitoraggio di cui al precedente art. 1 comma 4. §8. Le aree di completamento edilizio R.1 dell'UTOE 10 (Cerreto) e tutto il patrimonio edilizio esistente ricadente in area classificata P4 dal PAI, sono sottoposte ai vincoli di cui all'art. 12 del PAI stesso.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: vi è conformità.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: non sono state fornite e/o reperite certificazioni.

BENI IN BORGO A MOZZANO LOC. MOLINO - VIA STATALE 20, FRAZIONE  
CHIFENTI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BORGO A MOZZANO loc. Molino - Via Statale 20, frazione Chifenti, della superficie commerciale di **65,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 290 cm..Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 132 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 287,92 Euro, indirizzo catastale: località Molino n.c. 20, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da vedi quanto sotto indicato

Coerenze: (riferite all'intero fabbricato) Strada Pubblica, mappale 625, mappale 133, mappale

646, mappale 582, salvo se altri e/o diversi.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/07/2011 Pratica n. LU0128736 in atti dal 19/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32554.1/2011) DIVISIONE del 14/10/2010 Pratica n. LU0189339 in atti dal 14/10/2010 DIVISIONE (n. 13879.1/2010) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/10/2012 - UU Sede BORGIO A MOZZANO (LU) Registrazione Volume 9990 n. 2135 registrato in data 03/10/2013 - SUCC DI ██████████ Voltura n. 10179.1/2013 - Pratica n. LU0200778 in atti dal 11/10/2013 DIVISIONE del 14/10/2010 Pratica n. LU0189339 in atti dal 14/10/2010 DIVISIONE (n. 13879.1/2010) VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/02/1998 in atti dal 02/03/1998 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO DALLA PARTE (n. A505.3/1998) VARIAZIONE del 19/02/1998 in atti dal 19/02/1998 FRAZIONAMENTO (n. A00505.1/1998) VARIAZIONE del 19/02/1998 in atti dal 19/02/1998 FRAZIONAMENTO (n. A00505.1/1998) VARIAZIONE del 06/10/1979 in atti dal 16/04/1993 FUSIONE - PLANIMETRIA ALLEGATA VOLT.459/79 (n. 459.1/1979) VARIAZIONE del 06/10/1979 in atti dal 16/04/1993 FUSIONE - PLANIMETRIA ALLEGATA VOLT.459/79 (n. 459.1/1979) Atto del 27/06/1979 Pubblico ufficiale NOT.FIUMARA Sede BAGNI DI LUCCA (LU) Repertorio n. 354 - UR Sede LUCCA (LU) Registrazione n. 3063 registrato in data 11/07/1979 - COMPRAVENDITA Voltura n. 459.1/1979 in atti dal 16/04/1993

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

l'unità immobiliare oggetto del presente lotto, fa parte di un fabbricato di cui fa parte anche l'unità immobiliare di cui al precedente lotto 2, ha destinazione residenziale, ha accesso dalla resede a comune a più unità immobiliari, la sua edificazione è di epoca remota sicuramente in un periodo antecedente al 01 settembre 1967; la struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura di pietrame, i solai di piano e di copertura sono in legno, il manto di copertura è in laterizio e da quanto è stato possibile verificare e dalle informazioni assunte, necessita sicuramente di un intervento "abbastanza urgente di manutenzione" tant'è che nell'unità immobiliare in questione, sono riscontrabili alcune infiltrazioni (di questa situazione il sottoscritto EdG ha tenuto conto al momento della valutazione del bene).

Per quanto riguarda le rifiniture sono del tipo commerciale riferibili all'epoca, precisamente: infissi esterni non dotati di vetro camera, sistema di oscuramento mediante scurini interni in legno, infissi interni in legno, pavimentazioni in cotto, rivestimenti del bagno in monocottura o similare, pareti intonacate e tinte, mentre per quanto riguarda i plafoni sono stati rivestiti in polistirolo, probabilmente nell'intento di migliorare l'aspetto energetico dell'unità immobiliare.

La scala di accesso, interna, ha gradini in pietra.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, è presente una stufa alimentata a gasolio, il cui serbatoio è posizionato nella cantina posta a piano seminterrato di pertinenza esclusiva del lotto 2 (nota bene: il serbatoio in questione è diviso in due compartimenti, uno utilizzato dall'unità immobiliare in questione, l'altro utilizzato per l'alimentazione dell'unità immobiliare - lotto 2 - posta al piano

inferiore; questa situazione fa sì che attualmente vi sia una servitù che grava sulla cantina di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare di cui al lotto 2); la produzione dell'acqua calda avviene mediante uno scaldabagno elettrico.

L'impianto elettrico è alimentato con tensione a 220 Volt, non è dotato di certificato di conformità alla regola dell'arte ai sensi della Legge 46/90 e s.m.i.

A livello di finiture esterne, il sottoscritto all'esame della documentazione fotografica allegata alla presente.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso e vano scala (PT)	7,00	x	35 %	=	2,45
Vano scala (P1)	4,00	x	35 %	=	1,40
Ingresso	2,00	x	100 %	=	2,00
Servizio igienico	3,00	x	100 %	=	3,00
Cucina	8,00	x	100 %	=	8,00
Soggiorno	17,00	x	100 %	=	17,00
Camera 1	17,00	x	100 %	=	17,00
Camera 2	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>73,00</b>				<b>65,85</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/05/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/vendita-case/borgo-a-mozzano/chifenti/>

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Via della Stazione

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/05/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/vendita-case/borgo-a-mozzano/chifenti/>

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Via Del Piano 74

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 530,77 Euro/mq



#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/05/2024

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/geo/vendita-case/chifenti/con-solo-appartamenti/>

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Via della Chiesa 3

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 714,29 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

sito internet (21/05/2024)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: abitazioni civili

sito internet (21/05/2024)

Valore minimo: 670,00

Valore massimo: 950,00

Note: abitazioni di tipo economico



#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo con cui viene effettuata la presente stima, è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene che deve essere stimato.

Da ricerche di mercato è stato accertato che per beni simili, tenuto conto anche dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si deve osservare per aumentare l'appetibilità dell'immobile, il più probabile valore di mercato, utilizzando per il fabbricato la superficie utile a metro quadrato, solo come parametro di riferimento, risulta quello di seguito indicato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:



#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**

**€. 51.000,00**



**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 51.000,00**

## 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 Borgo a Mozzano, agenzie: operanti in zona Garfagnana e media valle del Serchio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: tecnici professionisti operanti in zona Garfagnana e media valle del Serchio - siti internet

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	65,85	0,00	51.000,00	51.000,00
				<b>51.000,00 €</b>	<b>51.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

**la quota pignorata non è divisibile**

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: **€. 51.000,00**

### 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: **€. 10.200,00**

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: **€. 40.800,00**

data 21/05/2024

il tecnico incaricato  
geom. Dino Dini

