



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

25/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA

DEBITORE

GIUDICE

Dott.ssa Oliva Antonia Libera

CUSTODI

Ivg Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/08/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO

Tiziana Bulgarelli geometra

CF:BLGTZ77A55A657F

con studio in BARGA (LU) Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.6, Fornaci di Barga

telefono: 0583708126

email: tiziana.bulgarelli@yahoo.it

PEC: tiziana.bulgarelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Fabbricato di **civile abitazione** sito in Borgo a Mozzano, frazione Diecimo, Via della Stazione n.3 e 5, di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27 particella 154 sub. 1, 154 sub.3, 155, 750, categoria A/2, classe 4, consistenza 16,5 vani, rendita € 886,24; indirizzo catastale: Via della Stazione - Chifenti n.5, piano: S1-T-1-2; intestazione catastale [REDACTED]

Derivante da Variazione Toponomastica del 09/12/2015 Pratica n. LU0096501 in atti dal 09/12/2015, Variazione Toponomastica derivante da Aggiornamento ANSC; Variazione del 18/10/2013, Pratica n. LU0203616 in atti dal 18/10/2013 Bonifica Identificativo Catastale (n.128128.1/2013); Variazione del 19/02/1999 in atti dal 19/02/1999, Ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni (n.C00144.1/1999); Impianto meccanografico del 30/06/1987. Coerenze: Il fabbricato confina con mappale 156, mappale 158, mappale 848, mappale 1062, Via della Stazione salvo se altri.

B

Fabbricato ad uso **ufficio/studio** sito in Borgo a Mozzano, frazione Diecimo, Via Salvatore Quasimodo n.44 di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati, Comune di Borgo a Mozzano, foglio 27 particella 874, categoria A/10, classe 2, consistenza vani, rendita € 1.561,77, indirizzo catastale: Via Salvatore Quasimodo n.44, piano: S1-T; intestazione catastale [REDACTED]

Derivante da:

Variazione del 29/08/2014 Pratica n.LU0080781 in atti dal 29/08/2014 G.A.F. codifica piano incoerente (n.25029.1/2014); Costituzione del 17/07/1996 in atti dal 20/07/1996 (n.1324/1996). Coerenze: Il fabbricato confina nel complesso con mappale 154, mappale 869, mappale 873, Via della Stazione salvo se altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 689,51 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 590.290,00
 Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 472.232,00

Data della valutazione: 22/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo effettuata in data 26/09/2023 il CORPO A risultava occupato in ogni suo piano.

Il piano seminterrato da [REDACTED]; l'Esperto fa presente che il contratto di comodato firmato con Rossi Imelda, ad oggi non più in essere è indicata un'altra porzione di unità;

Il piano terra da [REDACTED];

Il piano primo da [REDACTED];
 nata in [REDACTED];

Il piano secondo da:

- parte da [REDACTED];
- parte da [REDACTED];

Risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca i seguenti contratti di locazione:

CORPO A

- **contratto di locazione** ad uso abitativo della durata dallo 01/04/2016 al 31/03/2024 registrato il 12/04/2016 al n.- 001705-serie 3T, codice identificativo TZQ13T001705000SJ, con proroga al 31/02/2033.

Locatore: [REDACTED];

Conduttore: [REDACTED];

- **contratto di locazione** ad uso abitativo della durata dallo 01/05/2022 al 31/10/2023 registrato il 25/05/2022 al n.- 002075-serie 3T, codice identificativo TZQ22T0020075000XF, non esiste proroga.

Sub.Locatore: [REDACTED];

Conduttore: [REDACTED];

- **contratto di locazione** ad uso abitativo della durata dallo 06/08/2018 al 05/08/2022 registrato il 03/09/2018 al n.-03755-serie 3T, codice identificativo TZQ18T003755000PG, con proroga allo 05/08/2026.

Sub.Locatore: [REDACTED];

Conduttore: [REDACTED];

- **contratto di locazione** ad uso abitativo della durata dallo 01/02/2021 al 31/01/2025 registrato il 22/02/2021 al n.-000801-serie 3T, codice identificativo TZQ21T0008010000CC.

Sub.Locatore: [REDACTED];

Conduttore: [REDACTED];

- **contratto di locazione** ad uso abitativo della durata dallo 01/07/2020 al 30/06/2024 registrato il 06/07/2020 al n.-002323 -serie 3T, codice identificativo TZQ20T002323000I1,

Sub.Locatore: [REDACTED];

Conduttore: [REDACTED];

L'Esperto fa presente che da ricerche effettuate presso il Comune di Borgo a Mozzano, ufficio Anagrafe [REDACTED] risulta emigrato in Pescaglia, frazione San Martino in Freddana n.35 e che risulta essere residente in Diecimo, Via della Stazione n.3 anche [REDACTED] 6.

L'Esperto fa presente che il contratto è stato chiuso lo 05/11/2023.

Il CORPO B risultava occupato da:

- piano terra da [REDACTED];

- piano seminterrato da [REDACTED];
Risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca i seguenti contratti di locazione:
- **contratto di locazione** ad uso strumentale della durata dallo 01/05/2016 al 30/04/2022 registrato in data 11/05/2016 al n.-002193 serie 3T, codice identificativo TZQ16T002193000JJ prorogato alla data del 30/04/2028.
- **locatore:** [REDACTED];
- **sublocatore:** [REDACTED];
- **contratto di locazione** ad uso non abitativo della durata dallo 01/05/2018 al 30/04/2022 registrato in data 30/05/2018 al n.-002350-serie 3T, TZQ18T00235000EE prorogato alla data del 30/04/2026.
- **locatore:** [REDACTED];
- **sublocatore:** [REDACTED];
- **conduttore:** [REDACTED];
- **contratto di locazione** della durata dallo 01/12/2018 al 30/11/2018 registrato in data 21/11/2018 al n.-005000-serie 3T, codice identificativo TZQ18T005000000XF prorogato alla data del 30/11/2024;
- **sublocatore:** [REDACTED];
- **conduttore:** [REDACTED];

VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI AFFITTO PRATICATO

Per la verifica della condizione se trattasi o meno di canone vile, di cui all'art.2923 del Codice Civile, occorre verificare se il prezzo convenuto di affitto sia inferiore di 1/3 al giusto prezzo oppure a quello risultante da precedenti locazioni.

L'Esperto, non avendo reperito alcun contratto di locazione precedente a quelli sopra indicati, utilizza per la verifica della viltà del canone, il giusto prezzo.

I valori di riferimento sono stati attinti dal mercato immobiliare individuando immobili in affitto nel comune di Borgo a Mozzano e dai quali è stato possibile rilevare il prezzo degli appartamenti nella maggioranza compreso fra 4,06 €/mq e 7,90 €/mq ed il prezzo medio delle attività commerciali/uffici nella maggioranza compreso fra 3,20 €/mq e 7,90 €/mq.

L'Esperto ha individuato i seguenti annunci immobiliari:

appartanti e villette - Immobiliare.it

Riferimento AN735

Appartamento Via Umberto I, Borgo a Mozzano
mq 160,00, € 650,00/mese => €/mq 4,06

Riferimento EK-112590965

Appartamento Via del Mulinetto, Dezza, Borgo a Mozzano
mq 52,00, € 410,00/mese => €/mq 7,88

Riferimento 22589771-1922

Villetta Unifamiliare, Borgo a Mozzano
mq 52,00, € 410,00/mese => €/mq 7,88

Villetta, Via Salvatore Quasimodo, Borgo a Mozzano
mq 110,00, € 450,00/mese => €/mq 4,09

ufficio - Immobiliare.it

Riferimento 28093512-1851

Ufficio, Borgo a Mozzano
mq 85,00, € 500,00/mese => €/mq 7,88

Re/mx - riferimento 37241001-675

loc.commerciale, Borgo a Mozzano
mq 400,00, € 1.500,00 => €/mq 3,75

Mediavalle Rif_FC121

loc.commerciale, Borgo a Mozzano
mq 250,00, € 800,00 => €/mq 3,20

L'Esperto, svolte le dovute valutazioni, ritiene come giusto prezzo €/mq 4,50 per gli appartamenti ed

€/mq 5,50 per i locali commerciali/uffici.

Calcolo viltà dei canoni

CORPO A

- **contratto di locazione** ad uso abitativo della durata dallo 01/04/2016 al 31/03/2024 registrato il 12/04/2016 al n.-001705-serie 3T, codice identificativo TZQ13T001705000SJ.

Locatore: [REDACTED]

Conduttore: [REDACTED]

Intero fabbricato

canone richiesto € 250,00/mese

superficie totale mq 259,20

=> €/mq 0,96 < (€ 4,50/3) € 1,50 €/mq **canone VILE**

Parte di fabbricato

- **contratto di locazione** ad uso abitativo della durata dallo 06/08/2018 al 05/08/2022 registrato il 03/09/2018 al n.-03755-serie 3T, codice identificativo TZQ18T003755000PG, con proroga allo 05/08/2026.

Sub.Locatore: [REDACTED]

Conduttore: [REDACTED]

parte di fabbricato P1

canone richiesto € 300,00/mese

superficie totale mq 52,00

=> €/mq 5,76 > € 4,50/3 **canone NON VILE**

- **contratto di locazione** ad uso abitativo della durata dallo 01/02/2021 al 31/01/2025 registrato il 22/02/2021 al n.-000801-serie 3T, codice identificativo TZQ21T000801000CC.

Sub.Locatore: [REDACTED]

Conduttore: [REDACTED]

parte di fabbricato P2

canone richiesto € 400,00/mese

superficie totale mq 51,00

=> €/mq 7,84 > € 4,50/3 **canone NON VILE**

- **contratto di locazione** ad uso abitativo della durata dallo 01/07/2020 al 30/06/2024 registrato il 06/07/2020 al n.-002323 -serie 3T, codice identificativo TZQ20T002323000II.

Sub.Locatore: [REDACTED]

Conduttore: [REDACTED]

parte di fabbricato P2

canone richiesto € 400,00/mese

superficie totale mq 53,00

=> €/mq 7,54 > € 4,50/3 **canone NON VILE**

Dai calcoli sopra eseguiti l'Esperto fa presente che risulta **CANONE VILE** il canone stabilito con **contratto di locazione** ad uso abitativo n.-001705-serie 3T, codice identificativo TZQ13T001705000SJ registrato il 12/04/2016 della durata dal 01/04/2016 al 31/03/2024 prorogato fino al 31/03/2033 che vede come:

Locatore: [REDACTED]

Conduttore: [REDACTED]

CORPO B

- **contratto di locazione** ad uso strumentale della durata dallo 01/05/2016 al 30/04/2022 registrato in data 11/05/2016 al n.-002193 serie 3T, codice identificativo TZQ16T002193000JJ prorogato alla data del 30/04/2028.

- locatore: [REDACTED]

- sublocatore: [REDACTED]

Intero fabbricato

canone richiesto € 250,00/mese



superficie totale mq 250,60
=> €/mq 0,99 < (€ 5,50/3) € 1,83 €/mq **canone VILE**

- **contratto di locazione** ad uso non abitativo della durata dallo 01/05/2018 al 30/04/2022 registrato in data 30/05/2018 al n.-002350-serie 3T, codice identificativo TZQ18T00235000EE prorogato alla data del 30/04/2026.

- locatore: [REDACTED]

- sublocatore: [REDACTED]

- conduttore: [REDACTED]

parziale fabbricato

canone richiesto € 450,00/mese

superficie totale mq 160,00

=> €/mq 2,81 > € 5,50/3 €/mq **canone NON VILE**

- **contratto di locazione** della durata dallo 01/12/2018 AL 30/11/2018 registrato in data 21/11/2018 al n.-005000-serie 3T, codice identificativo TZQ18T005000000XF prorogato alla data del 30/11/2024;

- sublocatore: [REDACTED]

- conduttore: [REDACTED]

parziale fabbricato

canone richiesto € 433,75,00/mese

superficie totale mq 91,00

=> €/mq 4,76 > € 5,50/3 €/mq **canone NON VILE**

Dai calcoli sopra eseguiti l'Esperto fa presente che risulta **CANONE VILE** il canone stabilito con **contratto di locazione** registrato in data 11/05/2016 al n.-002193 serie 3T, codice identificativo, codice identificativo TZQ16T002193000JJ, della durata dallo 01/05/2016 al 30/04/2022 prorogato alla data del 30/04/2028 che vede:

- locatore: [REDACTED]

- sublocatore: [REDACTED]

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 pregiudizievole: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 15/10/2003 a firma di Notaio Tumbiolo Antonino repertorio n.28700/4200, iscritta il 21/10/2003 a Lucca, Reg.Gen.18261, Reg.Part.3950, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 360.000,00.



Importo capitale: € 360.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati Comune di Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 154 sub.1, mappale 155, mappale 748, mappale 750.

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 26/11/2003 a firma di Notaio Tumbiolo Antonino repertorio n. 28829/4250, iscritta il 01/12/2003 a Lucca, Reg.Gen.21392, Reg.Part.4571, a favore di [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/1 contro [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/1; derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 265.000,00.

Importo capitale: € 265.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Comune di Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 874.

Ipoteca legale, stipulata il 11/02/2015 a firma di [REDACTED] repertorio n.326/6215, iscritta il 12/02/2015 a Lucca Reg.Gen.1861, Reg.Part.201, a favore di [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/1, contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, derivante da Ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973).

Importo capitale: € 331.832,06, totale € 663.664,12.

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati Comune di Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 154 sub.1, mappale 155, mappale 750, mappale 154 sub.3.

Ipoteca in rinnovazione, stipulata il 26/11/2023 ai rogiti del Notaio Tumbiolo Antonino repertorio n.28829/4250, iscritta il 11/08/2023 a Lucca Reg.Gen.14454, Reg.Part.1734, a favore di [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/1, contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, derivante da Ipoteca volontaria per cessione a garanzia di mutuo fondiario riferito a Reg.Part. 4571 del 01/12/20033.

Importo capitale: € 265.000,00. Totale € 530.000,00.

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati Comune di Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 874.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento.*

Verbale di pignoramento, stipulato il 18/01/2023 a firma di Uff.Giud.Unep Tribunale di Lucca repertorio n.347, trascritto il 09/02/2023 a Lucca ai nn. Reg.Gen.2288, Reg.Part.1652, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare.

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati Comune di Borgo a Mozzano, foglio 27 mappale 874, foglio 27, mappale 154 sub.1, mappale 155, mappale 748, mappale 750.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie di gestione dell'immobile, dall'Esperto non quantificate, riguardano quelle dovute per imposte e tasse di vario tipo vigenti riguardanti il fabbricato per civile abitazione e l'area urbana.

Spese di cancellazione formalità

Le spese di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state indicate più avanti pari a zero in quanto a carico della procedura esecutiva per disposizioni del Giudice per l'Esecuzione; tali dovranno essere valutate per quanto effettivamente sono al momento della cancellazione a cura del delegato alla vendita; resta inteso che sarà comunque un onere che graverà sull'acquirente successivamente all'acquisizione del bene.

Vincoli di natura urbanistica/edilizia e ambientale/paesaggistica

Valgono in genere tutti i vincoli di natura urbanistica/edilizia e ambientale/paesaggistica risultanti dagli strumenti vigenti sul territorio comunale e sovraordinati, fra i quali i vincoli tecnici; i vincoli inerenti i beni storici, i vincoli paesaggistici per legge e per decreto nonché i vincoli di natura ambientale, tutti come rappresentati nelle specifiche cartografie allegata agli strumenti urbanistici e territoriali approvati fra cui quelli disciplinati dall'Autorità di Bacino.

In base alla documentazione cartografica allegata al PIT della Regione Toscana approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015 e successiva deliberazione n.21 è stato possibile rilevare che il fabbricato, mappale 154, foglio 27, Comune Borgo a Mozzano, Catasto Fabbricati ed il fabbricato, mappale 874, foglio 27, Comune Borgo a Mozzano, Catasto Fabbricati non risultano compresi in alcun vincolo della suddetta cartografia.

Ln riferimento al Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) Adottato dal Comitato Istituzionale nella seduta del 8 marzo 2013 approvato con D.P.C.M. 26/7/2013 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 34 del 11/02/2014 e successiva deliberazione n.15 del 18/11/2019 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.297 del 19/12/2019, il fabbricato di cui al CORPO A e CORPO B ricadono in:

- Aree di fondovalle e/o pianeggianti con eventuali problemi relativi alla capacità portante dei terreni ed ai cedimenti.

Servitù attive e passive

Per il CORPO A non risultano servitù attive o passive "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e trascritte nei pubblici registri immobiliari. Fanno eccezione quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le unità immobiliari.

Per il CORPO B con atto trascrizione Reg.Gen.10127 e reg.part.7387 del 01/08/1995 viene indicato che porzione della resede del mappale 874, foglio 27 è gravata da servitù di passo e di passaggio di tubazioni per acqua, gas, fognatura ed interrimento di serbatoi e fosse biologiche.

Attestato di prestazione energetica

Gli immobili non sono dotati di attestato di prestazione energetica (A.P.E.); si precisa pertanto, per una corretta informazione per coloro che si aggiudicheranno l'immobile che dovrà essere predisposto adeguato attestato di prestazione energetica (A.P.E. ai sensi del D.lgs 19 agosto 2005 e successive modifiche ed integrazioni).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

CORPO A
dal 28/12/2002

██████████ 8 per la quota di proprietà di 1/1, a seguito di Atto di trasferimento di società stipulato il 28/12/2002 a firma di De Luca Vincenzo repertorio n.18863, trascritto il 27/01/2003 a Lucca, Reg.Gen.1944, Reg. Part.1426 a favore di ██████████, per la quota di 1/1 contro ██████████ per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 154 sub.1, mappale 155, mappale 748, mappale 750.

CORPO B
dal 26/11/2003

██████████ per la quota di proprietà di 1/1 a seguito di Atto di Compravendita stipulato il 26/11/2003 ai rogiti del Notaio Tumbjolo Antonino repertorio

28828/4249, trascritto il 01/12/2003 a Lucca Reg. Gen. 21391, Reg. Part.14211 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 e contro [REDACTED] per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 874.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

CORPO A

dal 30/05/1992 al 29/12/1999

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, a seguito di Atto di Compravendita stipulato il 30/05/1992 ai rogiti del Notaio Marrese Gennaro repertorio n.50157, trascritto il 03/06/1992 a Lucca, Reg.Gen.7894, Reg.Part.5697 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 contro [REDACTED] per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati Comune di Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 154 sub.1, mappale 155, mappale 748, mappale 750.

CORPO A

dal 29/12/1999 fino al 28/12/2002

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, a seguito di Atto Compravendita stipulato il 29/12/1999 ai rogiti del Notaio De Luca Vincenzo repertorio n.22158, trascritto il 19/01/2000 a Lucca, Reg.Gen.827, Reg.Part.582 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 e contro [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati Comune di Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 154 sub.1, mappale 155, mappale 748, mappale 750.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base alle ricerche effettuate dal sottoscritto Esperto presso il Comune di Borgo a Mozzano, è emerso che il fabbricato di cui al CORPO A è stato edificato prima del 1° settembre 1967 ed il fabbricato di cui al CORPO A è stato edificato nell'anno 1995 in ampliamento a fabbricato già edificato. Sono interessati dai titoli abilitativi riportati nel paragrafo 7.1.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CORPO A

C.E.S. 58/1986, intestata a [REDACTED], per "Lavori di realizzazione di manufatto per ricovero animali ed apertura finestra al vano antibagno" presentata il 27/03/1986 prot.llo n.3467.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 154.

Licenza Edilizia per "Denuncia Opere Edili" **186/1966**, intestata a [REDACTED], per lavori di "Modifiche da apportare ad un fabbricato di civile abitazione", presentata il 06/05/1966 prot.llo n. 3618.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 174.

Concessione per l'esecuzione delle opere **108/93**, intestata a [REDACTED], per lavori di "Ristrutturazione per adeguamento igienico di fabbricato di abitazione sito in zona C1, presentata il 15/02/1993 prot.llo n. 1737, rilasciata il 11/05/1993 con il n. 108.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 154.

Autorizzazione Edilizia 156/93, intestata a [REDACTED], per lavori di "Lavori di Straordinaria Manutenzione", presentata il 19/10/1993 con prot.llo 11305, rilasciata il 12/11/1993 n.156.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 154.

Concessione per l'esecuzione dei lavori **115/95**, intestata a [REDACTED] 69, per "Lavori di Installazione di n.2 tende parasole e realizzazione lastricato a fabbricato", presentata il 17/02/1995, prot.llo n.2096, rilasciata il 14/07/1997 con il n. 115.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 154.

Concessione per l'esecuzione di opere **131/96**, intestata a [REDACTED], per "Lavori di Variante alla C.E. 115/95 del 14/07/1995 per realizzazione lastricato ed installazione tende parasole", presentata il 26/07/1996, prot.llo n. 327, rilasciata il 05/10/1996, n.131.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 154.

Concessione per l'esecuzione di opere n. **4/98**, intestata a [REDACTED], per lavori di "Ampliamento di fabbricato unifamiliare ad uso abitazione", presentata il 15/10/1997, prot.llo n. 13221, rilasciata il 02/02/1998 n. 4.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 154.

Variante art.15 Legge 47/85 n.571/98, intestata a [REDACTED], per lavori di "Esecuzione di straordinaria manutenzione in un fabbricato composto al suo interno da più unità immobiliari destinate a civile abitazione", presentata il 11/08/2014, prot.llo n. 26251.

AGIBILITA' del 15/01/1999 protocollo n.752.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 154.

CORPO B

Concessione per l'esecuzione dei lavori **n.211/1994**, intestata a [REDACTED], per lavori di "Variante alla C.E. n.243/91 del 16/12/1991, relativo all'ampliamento uso uffici sito in zona C1", presentata il 30/05/1994, prot.llo n. 198, rilasciata il 10/09/1994 con il n.211.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappali 212, 213, 162, 747, 746.

Concessione per la esecuzione di opere **116/1995**, intestata a [REDACTED], per lavori di "Ampliamento di fabbricato ad uso uffici", variante alla C.E. n.211/94 del 10/09/1994, presentata il 03/03/1995 prot.llo n.2967 rilasciata il 17/07/1995, n. 116.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappali 212, 213, 162, 747, 746.

Concessione per l'esecuzione di opere **n.88/96**, intestata a [REDACTED], per lavori di "Completamento lavori e realizzazione di locale ad uso ufficio rispetto alla C.E. 116/95 a fabbricato direzionale", presentata il 10/10/1995 prot.llo n.559, rilasciata il 29/06/1996, n.88.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappali 213, 860, 861, 866, 869, 871, 874, 859, 867, 873.

Concessione per l'esecuzione di opere n. **22/00**, intestata a [REDACTED], per lavori di "Riorganizzazione interna e modifiche estetiche di unità ad uso uffici già costruiti con C.E. 88/96", presentata il 05/11/1999 prot.llo n. 21017, rilasciata il 31/03/2000, n.22.

ABITABILITA' del 30/09/1996, n. 38.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 874.

CILA intestata a [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED], per "interventi di manutenzione straordinaria" presentata in data 29/05/2018, pratica edilizia 124.

L'Esperto fa presente che la pratica non verrà valutata ai fini della conformità urbanistica dell'immobile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al Regolamento Urbanistico approvato il 25/10/2008 con delibera di Consiglio

Comunale n. 46 e successive varianti approvate con le delibere di Consiglio Comunale n. 66 del 15/12/2011, n. 65 del 19/11/2014, n. 84 del 30/12/2014, n.75 del 26/11/2019, gli immobili ricadono in:

CORPO A

- Aree urbane di completamento edilizio R.1, art.42 delle Norme tecniche di attuazione;

CORPO B

- Insedimenti commerciali esistenti (Ce) art.48 delle Norme Tecniche di attuazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto Esperto fa presente di **NON** aver effettuato le seguenti verifiche:

- verifica plano-volumetrica dell'intero complesso edilizio;
- verifica del reale posizionamento del fabbricato;
- 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.) dell'unità immobiliare 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 delle cui unità immobiliari 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.

Gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti sono esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai

professionisti tecnici. In merito alla determinazione dei costi necessari alla eliminazione di eventuali difformità (sanzioni amministrative, penali, diritti amministrativi e non), l'Esperto precisa la sua impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo su tale punto. Trattasi di valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti preposti per la cui determinazione rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica edilizia completa di tutta la documentazione necessaria. L'Esperto fa presente, inoltre, che quanto contenuto nel presente elaborato peritale, nel rispetto del mandato ricevuto, è quindi da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

L'Esperto, precisando che non è da escludere esistano altre difformità non elencate nel proseguito, le quali potranno comunque essere evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, al fine di verificare la conformità edilizia dei beni, lo stesso mette a confronto per il **CORPO A** lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici depositati in data 16/12/1998, Pratica 571/1998 e per il **CORPO B** gli elaborati grafici allegati alla C.E. 22/00.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

CORPO A

ESTERNO

Lo stato dei luoghi presenta lievi difformità rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici depositati; è stata posata in opera una tettoia sopra la porta di ingresso.

INTERNO

Lo stato dei luoghi non rispetta quanto rappresentato nell'elaborato grafico progettuale depositato.

In luogo ad un'unica unità immobiliare sono state create più abitazioni lasciando ad uso comune l'ingresso, il vano scala ed i disimpegni dei vari piani.

Al piano seminterrato sono presenti locali non raffigurati nell'elaborato grafico, non esiste il collegamento interno con il piano terra il quale è stato eliminato per creare un'unità autonoma, l'ABITAZIONE n.1;

Al piano terra è stata realizzata una parete divisoria fra il vano scala che accedeva al piano seminterrato ed il disimpegno creando in luogo alla scala un ripostiglio. I locali sono stati resi indipendenti dal resto del fabbricato, ABITAZIONE n.2.

Al piano primo sono state realizzate due abitazioni, ABITAZIONE n.3 ed ABITAZIONE n.4; è stata posata in opera per separare il disimpegno una parete divisoria avente la funzione di accesso all'ABITAZIONE n.3 dove in luogo a soggiorno è stata realizzata una sala/cucina. Sono state tamponate le porte che dal disimpegno accedevano alle camere. E' stata aperta una porta su muro portante per rendere comunicanti i locali dell'ABITAZIONE n.4 dove in luogo a camera è stato realizzato il soggiorno/cucina ed in luogo a wc un disimpegno.

Al piano primo sono state realizzate due abitazioni, ABITAZIONE n.5 ed ABITAZIONE n.6; è stata posata in opera per separare il disimpegno una parete divisoria avente la funzione di accesso all'ABITAZIONE n.5 dove in luogo a soggiorno è stata realizzata una sala/cucina. Sono state tamponate le porte che dal disimpegno accedevano alle camere. E' stata aperta una porta su muro portante per rendere comunicanti i locali dell'ABITAZIONE n.6 dove in luogo a camera è stato realizzato il soggiorno/cucina ed in luogo a wc un disimpegno. L'altezza del locale sezionato nella sezione A-A dell'elaborato grafico è ml 2,75 diversamente da quanto indicato nello stesso elaborato.

CORPO B

INTERNO

Lo stato dei luoghi non rispetta quanto rappresentato nell'elaborato grafico progettuale depositato.

In luogo ad un'unica unità immobiliare sono stati creati più immobili, uno che comprende sia locali al

piano seminterrato che al piano primo e l'altro che ha solo locali al piano terra. Inoltre, oltre ad esserci una diversa distribuzione interna dei locali ci sono anche diverse altezze interne rispetto a quanto autorizzato.

A giudizio della scrivente, fatta salva ogni e più altra interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente, le difformità rilevate potranno essere regolarizzate previa verifica della disciplina edilizia ed urbanistica vigente sia al momento della realizzazione delle opere sia al momento della presentazione della domanda così come stabilito dalla L.R.65/2014 s.m.i.

Per entrambi i CORPI dovrà essere verificato il rispetto del Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975, della normativa riguardante i requisiti acustici passivi degli edifici e della norma in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici.

Per il CORPO A dovranno inoltre essere eseguite indagini strutturali sul fabbricato e prove sismiche per vedere che le opere realizzate con incidenza sismica rispettino o meno la normativa sismica sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda. Qualora durante la verifica venisse riscontrato la non conformità delle opere dal punto di vista sismico dovrà essere eseguito o un progetto di adeguamento strutturale al fine di rendere l'opera idonea dal punto di vista sismico a seguito degli interventi proposti oppure dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato del bene.

Qualora si verificasse il non rispetto del DM 05/07/1975, dei requisiti acustici passivi degli edifici, della rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico, sia sul CORPO A che sul CORPO B, dovrà essere eseguito o un progetto di adeguamento per rendere l'immobile idoneo ai requisiti richiesti oppure dovrà essere ripristinato lo autorizzato dei beni.

Dal punto di vista amministrativo dovrà essere ottenuta una sanatoria edilizia e dovrà essere presentato:

- CORPO A un apposito Procedimento di Sanatoria Edilizia ai sensi della L.R. 65/2014 da depositare presso l'Amministrazione Comunale di Borgo a Mozzano completo della tutta documentazione necessaria ed un Accertamento di Conformità in Sanatoria per le tutte le opere strutturali da presentare all'Ufficio del Genio Civile di Lucca ai sensi dell'art.182 della L.R. 65/2014 completo della documentazione richiesta;

- CORPO B un apposito Procedimento di Sanatoria Edilizia ai sensi della L.R. 65/2014 da depositare presso l'Amministrazione Comunale di Borgo a Mozzano completo della tutta documentazione necessaria.

Costi di regolarizzazione urbanistica:

I costi comprensivi di onorari tecnici per la richiesta di Procedimento in Sanatoria Edilizia, Accertamento di Conformità in Sanatoria, escluso verifiche strutturali, progetti di adeguamento, calcoli e collaudi acustici, spese di presentazione, sanzioni amministrative e/o penali, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, oneri di demolizione, Iva e cassa nazionale geometri, ammontano ad € 7.500,00. Ogni onere è posto a carico dell'aggiudicatario.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CORPO A

Da quanto è stato possibile rilevare è riscontrabile che la planimetria dell'immobile foglio 27, mappale 154 sub.1, 154 sub.3, 155, 750, Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano (C00144.1/1999 del 19/02/199) non rappresenta lo stato dei luoghi per la creazione di più unità immobiliari, per una diversa disposizione interna, per diverse altezze interne, per una non corretta rappresentazione grafica dettata dalle difformità rilevate nel piano interrato (la non rappresentazione dei locali ad uso servizi).

CORPO B

Da quanto è stato possibile rilevare è riscontrabile che la planimetria dell'immobile foglio 27, mappale 874, Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano (1324 del 20/07/1996) non rappresenta lo stato dei luoghi per la creazione di più unità immobiliari, per una diversa disposizione interna, per diverse altezze interne.



Previa verifiche della disciplina edilizia ed urbanistica ed ottenimento dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria le difformità rilevate sul CORPO A e sul CORPO B sono regolarizzabili mediante la presentazione di Denuncia di Variazione di Fabbricato Urbano per la corretta rappresentazione dei luoghi.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**, previa verifica della disciplina edilizia ed urbanistica vigente.

Costi di regolarizzazione catastale:

I costi comprensivi di onorari tecnici per la presentazione della Denuncia di Variazione presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio, escluso spese di presentazione, sanzioni amministrative e/o penali, Iva e cassa nazionale geometri, ammontano ad € 2.500,00. Ogni onere è posto a carico dell'aggiudicatario.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENEFIN BORGO A MOZZANO DIECIMO

FABBRICATO DI ABITAZIONE

DIECI AL PUNTO A

Fabbricato di **civile abitazione** sito in Borgo a Mozzano, frazione Diecimo, Via della Stazione n.3 e 5, di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27 particella 154 sub. 1, 154 sub.3, 155, 750, categoria A/2, classe 4, consistenza 16,5 vani, rendita € 886,24; indirizzo catastale: Via della Stazione - Chifenti n.5, piano: S1-T-1-2; intestazione catastale [REDACTED]

Derivante da Variazione Toponomastica del 09/12/2015 Pratica n. LU0096501 in atti dal 09/12/2015, Variazione Toponomastica derivante da Aggiornamento ANSC; Variazione del 18/10/2013, Pratica n. LU0203616 in atti dal 18/10/2013 Bonifica Indentificativo Catastale (n.128128.1/2013); Variazione del 19/02/1999 in atti dal 19/02/1999, Ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni (n.C00144.1/1999); Impianto meccanografico del 30/06/1987. Coerenze: Il fabbricato confina con mappale 156, mappale 158, mappale 848, mappale 1062, Via della Stazione salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale della frazione di Diecimo in una area mista residenziale/commerciale. Il traffico della zona è locale, sono presenti parcheggi e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 68,30 Km
autobus distante 100 ml
autostrada distante 18,10 km



ferrovia distante 200 ml

☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

☆☆☆☆

esposizione:

☆☆☆☆

luminosità:

☆☆☆☆

panoramicità:

☆☆☆☆

impianti tecnici:

☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

☆☆☆☆

servizi:

☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di fabbricato posto in Borgo a Mozzano, frazione Diecimo, Via della Stazione con numero civico 3 e 5. E' situato nel centro di Diecimo, in zona residenziale-commerciale vicino a molti servizi. La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in pietra con soprastante intonaco a civile ben mantenuto e tinteggiato solo per la facciata che si affaccia su Via della Stazione. I solai di interpiano sono in longherine e tabelloni intonacati, il solaio di copertura è con orditura primaria e secondaria in legno e mezzane con soprastante manto in cotto. Le murature interne portanti e le tramezzature sono intonacate e tinteggiate. Le gronde sono in calcestruzzo, presenti canali di gronda e discendenti in rame. Gli infissi al piano seminterrato sono in legno, al piano terra ed al piano primo sono in legno con vetro singolo e sono dotati di persiane in legno ed al piano secondo sono in pvc con doppio vetro dotati di scuri interni.

Internamente il fabbricato è stato diviso in più unità immobiliari e si trova al piano seminterrato un'abitazione, al piano terra una seconda abitazione, al piano primo una terza ed una quarta abitazione ed al piano secondo una quinta ed una sesta abitazione mentre l'unità, come evincibile dalla P.E. 571/98 doveva avere la seguente suddivisione interna: piano seminterrato con cantina avente accesso indipendente; piano terra con ingresso, sala, bagno, tinello, cucina con accesso su terrazzo; piano primo con disimpegno, soggiorno, n.3 camere di cui n.2 dotate di w.c. privato; piano primo con disimpegno, soggiorno, n.3 camere di cui n.2 con bagno privato.

E' corredato da forno esterno e da resede posta a nord, ad est e ad ovest del fabbricato alla quale si accede sia da Via della Stazione attraverso cancello pedonale sul mappale 155, foglio 27 sia ad ovest del mappale 750, foglio 27. La resede è delimitata in parte da muro in cemento intonacato. L'Esperto fa presente che da una sovrapposizione della mappa catastale con l'aereofotogrammetrico si denota che i mappale 155 e 750, foglio 27 non rappresentano l'intero giardino visibile sul luogo; a nord sembra ricadere su altre particelle.

Attualmente sul posto l'unità immobiliare è così suddivisa:

- Piano seminterrato. ABITAZIONE n.1 composta da un locale adibito a camera ed un locale con cucina doccia e wc.

Dati essenziali verificati in loco

Superficie netta vano ad uso di camera mq 38,00, altezza ml 3,20

Superficie netta vano servizi mq 13,70, altezza ml 2,15

- Piano terra

Ingresso e vano scala a comune fra i vari appartamenti ed

ABITAZIONE n.2 composta da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina con accesso sul terrazzo, bagno e camera; ha l'utilizzo di una piccola parte di resede a nord.

Dati essenziali verificati in loco

Superficie netta vani abitati mq 67,30, altezza min.ml 3,32, max ml 3,44; terrazzo mq 8,65.

Superficie netta ingresso mq 8,45, vano scala mq 8,30.

- Piano primo

ABITAZIONE n.3 composta da ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno, camera, locale bagno dal quale si accede a piccolo terrazzo esterno.

Dati essenziali verificati in loco

Superficie netta vani abitati mq 52,65, altezza min. ml 3,35, max ml 3,40.

ABITAZIONE n.4 composta da cucina/soggiorno, disimpegno con doccia, camera con bagno.

Dati essenziali verificati in loco

Superficie netta mq 50,40, altezza min ml 2,77, max ml 3,36.

Disimpegno a comune fra le abitazione.

Piano secondo

ABITAZIONE n.5 composta da ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno, camera, locale bagno.

Dati essenziali verificati in loco

Superficie netta vani abitati mq 53,60, altezza ml.2.76

ABITAZIONE n.6 composta da cucina/soggiorno, disimpegno con lavabo e doccia, camera con bagno.

Dati essenziali verificati in loco

Superficie netta mq 51,20, altezza min ml 2,75.

Disimpegno a comune fra le abitazioni.

Il vano scala ha scalini rivestiti in pietra e corrimano in ferro; i locali hanno la seguente pavimentazione: al piano seminterrato in gres porcellanato, al piano terra in graniglia e simil cotto, al piano primo e piano secondo in graniglia; nei bagni è stata utilizzata la ceramica così come nel rivestimento delle pareti degli stessi e sono provvisti di lavabo, wc, bidet e doccia. Le porte di ingresso ed interne sono in legno.

Discreto lo stato di manutenzione interno del bene. In alcuni locali vi è la presenza di muffa.

In merito agli impianti tecnologici tutte le abitazioni sono dotate di impianto elettrico da verificare il rispetto delle normative in materia di impiantistica e di sicurezza. L'ABITAZIONE n.1 è sprovvista di impianto di riscaldamento; l'ABITAZIONE n.2 ha termosifoni alimentati a metano ed un camino a legna, da verificare il rispetto delle normative in materia di impiantistica e di sicurezza; l'ABITAZIONE n.3 ha termosifoni alimentati a metano, da verificare il rispetto delle normative in materia di impiantistica e di sicurezza; l'ABITAZIONE n.4 è dotata di spleet a parete e di termoarredo nei locali bagni; da verificare il rispetto delle normative in materia di impiantistica e di sicurezza; l'ABITAZIONE n.5 è dotata di spleet a parete e di termoarredo nei locali bagni; da verificare il rispetto delle normative in materia di impiantistica e di sicurezza; l'ABITAZIONE n.6 è dotata di spleet a parete e di termoarredo nei locali bagni; da verificare il rispetto delle normative in materia di impiantistica e di sicurezza.

Gli scarichi del fabbricato confluiscono in fognatura comunale ed è servito da acquedotto comunale.

SITUAZIONE STORICA CATASTALE

- Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27 mappale 154 sub.1 unito ai mappali 154 sub.3, 155, 750, categoria A/2, cl.4, vani 16,5 rendita € 886,24, deriva da Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27 mappale 154 sub.1 unito ai mappali 155, 750, categoria A/2, cl.4, vani 16,5 rendita € 886,24 per VARIAZIONE del 19/02/1999, in atti dal 19/02/1999, ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni.

- Catasto Fabbricati, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27 mappale 154 sub.1 unito ai mappali 155, 750 deriva da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

CONSISTENZA

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-------------------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| vani principali e accessori diretti | 358,55 | x | 100 % | = | 358,55 |
| cantine non comunicanti | 15,30 | x | 25 % | = | 3,83 |
| terrazzo | 8,65 | x | 30 % | = | 2,60 |
| forno | 5,75 | x | 30 % | = | 1,73 |

| | | | | | |
|------------------------------|---------------|---|------|---|---------------|
| superficie scoperta - resede | 358,55 | x | 10 % | = | 35,85 |
| superficie scoperta - resede | 109,89 | x | 2 % | = | 2,20 |
| Totale: | 856,69 | | | | 404,75 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinazione del più probabile valore di mercato del bene da periziare intervengono elementi che, in quanto tali, vengono presi in considerazione e sono: ubicazione, caratteristiche costruttive, rifiniture di pregio e stato di conservazione, destinazione urbanistica, possibilità di ristrutturazione, situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Il metodo con cui è stata effettuata la stima è quello cosiddetto "comparativo" basato cioè sul confronto con beni immobili ubicati nell'immediate vicinanze del bene da stimare ed aventi caratteristiche similari. I valori di riferimento sono stati attinti dal mercato immobiliare, attraverso atti di compravendita ed il diretto rilevamento dei valori di mercato della zona presso le agenzie immobiliari locali, tenendo conto inoltre dei valori rilevati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca" aggiornata al 1° semestre 2023 e presso la banca dati "Borsino immobiliare" con i seguenti risultati:

Comparabili

L'Esperto non ha trovato recenti trascrizioni che avessero avuto per oggetto unità immobiliari con caratteristiche simili al bene da periziare.

Annuncio immobiliare

data annuncio: 24/01/2024

fonte annuncio: www.immobiliare.it

descrizione: appartamento

indirizzo: Via della Stazione Diecimo

Superficie mq 125

prezzo € 75.000,00 pari ad €/mq 600,00

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca

Comune Borgo a Mozzano, 1° semestre del 2023,

Fascia/zona: Periferica, Codice di zona: D5, Microzona catastale n.3,

Destinazione: Residenziale, Tipologia prevalente:

Abitazioni tipo civile, stato conservativo "Normale"

Valore minimo € 750,00 - Valore massimo € 1.100,00

Borsino Immobiliare

Abitazioni e Ville in stabili di fascia media

Valore minimo € 611,00 - Valore massimo € 966,00

L'Esperto, svolte le dovute valutazioni, eseguito raffronti ed i necessari aggiustamenti per tener conto della dissomiglianza dell'immobile in oggetto con quelli "comparabili di confronto", tenuto conto del tipo ed epoca di costruzione, della sua ubicazione, della destinazione dell'immobile, della qualità dei materiali impiegati, della dotazione degli impianti, dello stato conservativo, tenuto conto inoltre della presenza dei gravami (pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche etc.), delle difformità presenti in ambito sia urbanistico, che catastale, ha ritenuto di adottare un valore di mercato pari a 850,00 €/mq.

Considerando pertanto il bene da periziare come unica unità immobiliare avente una superficie commerciale di mq 404,75 si ottiene il seguente risultato:

Si ottiene il seguente risultato: mq 404,75 x € 850,00 = € 344.037,50 => € 344.000,00 € in



arrotondamento

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Valore a corpo: | 344.000,00 |
|-----------------|-------------------|

RIPRIEGO VALORI CORPO:

| | |
|--|----------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 344.000,00 |
|--|----------------------|

| | |
|---|----------------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 344.000,00 |
|---|----------------------|

BENI IN BORGO A MOZZANO DI CIMO

UFFICIO

DIECIMO AL PUNTO B

Fabbricato ad uso **ufficio/studio** sito in Borgo a Mozzano, frazione Diecimo, Via Salvatore Quasimodo n.44 di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati, Comune di Borgo a Mozzano, foglio 27 particella 874, categoria A/10, classe 2, consistenza vani, rendita € 1.561,77, indirizzo catastale: Via Salvatore Quasimodo n.44, piano: S1-T; intestazione catastale [REDACTED]
Derivante da:
Variazione del 29/08/2014 Pratica n.LU0080781 in atti dal 29/08/2014 G.A.F. codifica piano incoerente (n.25029.1/2014); Costituzione del 17/07/1996 in atti dal 20/07/1996 (n.1324/1996).
Coerenze: Il fabbricato confina nel complesso con mappale 154, mappale 869, mappale 873, Via della Stazione salvo de altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale della frazione di Diecimo in una area mista residenziale/commerciale. Il traffico della zona è locale, sono presenti parcheggi e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 68,30 Km

autobus distante 100 ml

autostrada distante 18,10 km

ferrovia distante 200 ml

☆☆☆☆

☆☆☆☆

☆☆☆☆

☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING IN FURNO IMMOBILI

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

☆☆☆☆

☆☆☆☆

☆☆☆☆

☆☆☆☆



impianti tecnici: ☆☆☆☆

stato di manutenzione generale: ☆☆☆☆

servizi: ☆☆☆☆

DESCRIZIONE DELL'AGLIATA

Fabbricato sito in Borgo a Mozzano, frazione Diecimo, Via Quasimodo n.14, situato nel centro della frazione di Diecimo.

La proprietà è posta in aderenza ad altro immobile ed è dotata di resede esclusiva adibita in parte a parcheggio auto ed in parte a marciapiede e verde. La parte ad ovest dell'immobile viene percorsa anche da pedoni e mezzi per raggiungere i mappali confinanti lato nord.

La struttura portante delle pareti dello scantinato sono in cemento armato. Sui lati nord, sud ed ovest è stato realizzato uno scannafosso avente struttura in c.a. I pilastri che dal piano terra vanno alle travi porta copertura sono realizzate con tubi in acciaio armati e gettati internamente e la tamponatura è in blocchi intonacati e tinteggiati. La copertura è piana non praticabile realizzata con coppelloni in c.a.p. gettati in opera, il tutto nascosto con una sottostante controsoffittatura. La gronda non è dotata nè di canali nè di discendenti esterni. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo, alcuni dotati di interiate. Il piano di campagna del lato ovest del fabbricato è posto ad una quota inferiore rispetto al lato sud e nord, quest'ultimi raggiungibili attraverso scale esterne e terrazzi aventi pavimentazione in gres e parapetto in ferro.

Internamente il fabbricato è suddiviso in più unità immobiliari; si trova al piano seminterrato ed in parte al piano terra dei locali adibiti a scuola di musica ed altri locali, sempre al piano terra, utilizzati da Poste Italiane, mentre l'unità, così come evincibile dalla Concessione 22/00, doveva essere un unico immobile con la destinazione d'uso di ufficio così suddivisa: piano seminterrato, n.2 locali ufficio e vano scala di collegamento al piano terra composto da n.3 locali ufficio, archivio, disimpegno, antibagno e bagno.

Le pareti interne dei locali utilizzati come "scuola di musica" sono in muratura isolate con apposito materiale con soprastante intonaco a civile e tinteggiatura. Anche le pareti perimetrali interne sono state isolate con apposito materiale, intonacate e tinteggiate. Le pareti interne dei locali utilizzati da Poste Italiane sono in muratura intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione dei locali è in parte in monocottura ed in parte in gres porcellanato mentre quella dei bagni ed il loro rivestimento è in ceramica. Le scale sono rivestite in pietra ed hanno ringhiera in ferro. Il bagno utilizzato dalla scuola di musica è dotato di lavabo e wc mentre quello a corredo dei locali usati da Poste Italiane ha lavabo, wc e bidet.

In merito agli impianti tecnologici i piani sono dotati di impianto elettrico da verificarne il rispetto delle normative in materia di impiantistica e di sicurezza.

Il piano seminterrato è sprovvisto di impianto di riscaldamento; al piano terra sono presenti spleet a parete sia nei locali utilizzati dalla "scuola di musica" sia in quelli usati da "Poste Italiane".

Discreto lo stato di manutenzione del bene.

Gli scarichi del fabbricato confluiscono in fognatura comunale ed è servito da acquedotto comunale.

La parte utilizzata da [REDACTED] è composta da:

- piano seminterrato al quale si accede sia da scale interne, lato sud, che da scale esterne, lato nord, composto da disimpegno e da n.3 vani.

- piano terra al quale si accede dal lato nord composto da ingresso, bagno, ufficio ed altro locale.

Dati essenziali verificati in loco

Superficie netta PS1 mq 105,40, altezza ml 270 e ml 2,80 nel disimpegno.

Superficie netta PT mq 44,55, altezza ml 3,16 e ml 2,77 nel bagno.

La parte utilizzata da [REDACTED] è composta da ingresso, stanza lavoro, antibagno e bagno.

Dati essenziali verificati in loco

Superficie netta mq 47,85, altezza ml 3,16 e ml 2,50 nel antibagno e bagno.

SITUAZIONE STORICA CATASTALE

- Catasto Fabbricati Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 874, categoria A/10, cl.2, vani 8, rendita € 1.561,77 deriva dal Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 874, Ente Urbano mq 438, per Costituzione del 17/07/1986, in atti dal 20/07/1996;

- Catasto Terreni Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 874, Ente Urbano mq 438, deriva da foglio 27, mappale 874, Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, fabbricato urbano d'accertare, mq 439 per Variazione Geometrica del 30/03/1995 n.556.1/1995; comprende i mappali 863, 864, 868, 842 e Tipo Mappale del 30/03/1995, n.556.1/1995; viene variato inoltre il mappale 873, foglio 27, Catasto Terreni Comune di Borgo a Mozzano.
- Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27, mappale 863 deriva da Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27 mappale 212, seminativo arborato, cl.I, mq 480, RD € 4,19, RA € 3,22.
- Catasto Terreni, Comune Borgo a Mozzano, foglio 27 mappale 212 deriva da Impianto meccanografico del 23/12/1975.

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| locali principali | 255,35 | x | 100 % | = | 255,35 |
| superficie scoperta - resede | 255,35 | x | 10 % | = | 25,54 |
| superficie scoperta - resede | 194,05 | x | 2 % | = | 3,88 |
| Totale: | 704,75 | | | | 284,77 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinazione del più probabile valore di mercato del bene da periziare intervengono elementi che, in quanto tali, vengono presi in considerazione e sono: ubicazione, caratteristiche costruttive, rifiniture di pregio e stato di conservazione, destinazione urbanistica, possibilità di ristrutturazione, situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Il metodo con cui è stata effettuata la stima è quello cosiddetto "comparativo" basato cioè sul confronto con beni immobili ubicati nell'immediate vicinanze del bene da stimare ed aventi caratteristiche similari. I valori di riferimento sono stati attinti dal mercato immobiliare, attraverso atti di compravendita ed il rilevamento dei valori di mercato della zona presso le agenzie immobiliari locali, tenendo conto inoltre dei valori rilevati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca" aggiornata al 1° semestre 2023 e presso la banca dati "Borsino immobiliare" con i seguenti risultati:

Comparabili

L'Esperto fa presente che il sotto indicato atto di compravendita è l'unica trascrizione reperita riguardante immobili posti nelle vicinanze del bene da periziare con caratteristiche simili allo stesso.

Atto di compravendita

data: 23/06/2017

Notaio: Vincenzo De Luca

descrizione: ufficio

indirizzo: Via quasimodo n.60

Superficie mq 123

prezzo € 114.273,00 pari ad €/mq 929,00

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca

Comune Borgo a Mozzano, 1° semestre del 2023,

Fascia/zona: Periferica, Codice di zona: D5, Microzona catastale n.3,

Destinazione: Residenziale, Tipologia prevalente:

Ufficio, stato conservativo "Normale"

Valore minimo € 650,00 - Valore massimo € 1.300,00

Borsino Immobiliare

Uffici

Valore minimo € 465,00 - Valore massimo € 884,00

L'Esperto, svolte le dovute valutazioni, eseguito raffronti ed i necessari aggiustamenti per tener conto della dissomiglianza dell'immobile in oggetto con quelli "comparabili di confronto", tenuto conto del tipo ed epoca di costruzione, della sua ubicazione, della destinazione dell'immobile, della qualità dei materiali impiegati, della dotazione degli impianti, dello stato conservativo, tenuto conto inoltre della presenza dei gravami (pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche etc.), delle difformità presenti in ambito sia urbanistico, che catastale, ha ritenuto di adottare un valore di mercato pari a 850,00 €/mq.

Considerando pertanto il bene da periziare come unica unità immobiliare avente una superficie commerciale di mq 284,77 si ottiene il seguente risultato:

mq 284,77 x € 900,00 = € 256.293,00 => € **256.290,00** in arrotondamento

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

| | |
|-----------------|-------------------|
| Valore a corpo: | 256.290,00 |
|-----------------|-------------------|

RIPIUOGO VALORE A CORPO

| | |
|--|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 256.290,00 |
|--|---------------------|

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 256.290,00 |
|---|---------------------|

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato con il quale la proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della redazione della perizia di stima. Per determinare il più probabile valore di mercato l'Esperto ha ritenuto opportuno utilizzare un procedimento di stima che si basa sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato sono le seguenti:

- accertamento ed analisi dei beni oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare ed individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare il bene oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuati;
- rilevazione dei dati immobiliari (superficie catastale, superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo della superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali ottenuti con quelli rilevati da fonti fiduciarie, da operatori del mercato e da quelli prelevati da quotazioni e da valori riportati da pubblicazioni del settore immobiliari;
- determinazione del prezzo medio unitario;

- aggiustamenti del prezzo medio unitario per tenere conto della dissomiglianza residua del bene da stimare con altri beni "comparabili di confronto";
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale del bene da stimare e del prezzo medio unitario.

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

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):

RIPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| | fabbricato | | | | |
| A | di abitazione | 404,75 | 0,00 | 344.000,00 | 344.000,00 |
| B | ufficio | 284,77 | 0,00 | 256.290,00 | 256.290,00 |
| | | | | 600.290,00 € | 600.290,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 10.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 590.290,00

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: € 118.058,00

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: € 472.232,00



data 22/08/2024



il tecnico incaricato
Tiziana Bulgarelli geometra

