

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

13/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT.SSA ANTONIA LIBERA OLIVA

CUSTODE

AVG LUCCA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/04/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

ASTE
GIUDIZIARIE®
TECNICO INCARICATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

FRANCESCO BIANCHINI - Ingegneri Lucca B2273 - Valutatore Immobiliare Certificato UNI

11558 ISO 17024

CF:BNCFNC84D14E715Q

con studio in LUCCA (LU) Viale G. Giusti n.273

telefono: 3286840736

email: info@bianchinistudio.it

PEC: bianchinistudio@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BORGHO A MOZZANO Via del Pozzo 12, frazione Corsagna, della superficie commerciale di 120,00 mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])

Fabbricato per civile abitazione, elevato su tre piani fuori terra in adiacenza ad altri, posto nel Comune di Borgo a Mozzano (Lu), Località Corsagna, Via del pozzo n.12, con accesso dalla stessa strada.

Il fabbricato è realizzato in muratura di pietra intonacata, copertura a capanna con struttura in legno e soprastanti tegole in cotto, solai con travi e travicelli in legno.

Il piano terreno, con altezza di circa ml.2.33 e superficie esterna lorda di circa mq.40, si compone di vano di ingresso con scala e piccolo ripostiglio, oltre due vani ad uso rimessa.

Al piano primo, al [REDACTED] con scala interna, con la sua superficie lorda di circa mq.40 ed altezza di circa ml.2.58, si compone di soggiorno, cucina, camera, piccolo ripostiglio sottoscala.

Il piano secondo, con superficie esterna lorda di circa mq.40 ed altezza di circa ml.2.45, si compone di due camere e bagno, piccolo balcone. [REDACTED]

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 506 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 169,89 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' POZZO n. 2, piano: T-1-1, intestato a:

[REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 2/6; [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 2/6; [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 1/6; [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 1/6;

derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987 Coerenze: Particelle 488, 505, 503, 1189 stesso foglio, Via del Pozzo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 120,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 14.028,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 11.222,40

Data della valutazione: 02/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Sopralluogo effettuato in data 30/09/2022.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da: [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 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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: [REDACTED]

ATTO ESECUTIVO (a rettifica), stipulata il 19/12/2019 a firma di TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. 865 di repertorio, trascritta il 11/01/2022 a LUCCA ai nn. 176/285, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Riporta: "SI PRESENTA NOTA DI RETTIFICA ALLA PRECEDENTE N. 448 DEL 16/01/2020 IN QUANTO LE UNITA' NEGOZIALI INDICATE AI N. 2 E N. 3 DELLA SUDETTA TRASCRIZIONE VENIVANO ERRONEAMENTE INDICATE NEL COMUNE DI LUCCA ANZICHÉ NEL COMUNE DI BORGO A MOZZANO, PERTANTO CON LA PRESENTE SI INTENDE RETTIFICARE CHE L'UNITA' IMMOBILIARE CENSITA AL CATASTO FABBRICATI NEL FOGLIO 47 DALLA PARTICELLA N. 506, APPARTIENE AL COMUNE DI BORGO A MOZZANO, E CHE L'UNITA' IMMOBILIARE CENSITA AL CATASTO TERRENI NEL FOGLIO 45 DALLA PARTICELLA N. 150, APPARTIENE AL COMUNE DI BORGO A MOZZANO." Ispezioni aggiornate alla data del 28/12/2022.

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 insolte alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Proprietari' 2/6; [REDACTED]

tecnico incaricato: FRANCESCO BIANCHINI - Ingegneri Lucca B2273 - Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558 ISO 17024

Pagina 13 di 20

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED] Proprieta' 2/6; [REDACTED]
 [REDACTED] Proprieta' 1/6; [REDACTED]
 [REDACTED] Proprieta' 1/6; in forza di ricongiungimento di usufrutto (dal 09/01/2009),
 registrato il 18/01/2010 a LUCCA ai nn. 608.1/2010 LU0006751. Titolo riferito al bene foglio 47
 particella 506 del Comune di Borgo a Mozzano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] Nuda
 proprieta' 2/18 fino al 09/01/2009; [REDACTED]
 [REDACTED] Proprieta' 4/18 [REDACTED]
 [REDACTED] Nuda proprieta' 2/18 fino al
 09/01/2009; [REDACTED]
 [REDACTED] fino al 09/01/2009; [REDACTED]
 [REDACTED] Nuda proprieta' 1/18 fino al 09/01/2009; [REDACTED]
 [REDACTED] Proprieta' 2/18 fino al 09/01/2009;
 [REDACTED] Nuda proprieta' 1/18
 fino al 09/01/2009; [REDACTED]
 Proprieta' 2/18 fino al 09/01/2009; [REDACTED]
 [REDACTED] Usufrutto 6/18 fino al 09/01/2009; [REDACTED]
 ([REDACTED] del 16/03/2004 - UR Sede LUCCA (LU) Registrazione
 Volume [REDACTED] n. [REDACTED] registrato in data [REDACTED] - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n.
 [REDACTED] - Pratica n. [REDACTED] in atti dal 10/05/2007. Titolo riferito al bene foglio 47 particella
 506 del Comune di Borgo a Mozzano.

[REDACTED] Nuda
 proprieta' 3/27 fino al 16/03/2004; [REDACTED]
 [REDACTED] Proprieta' 6/27 fino al 16/03/2004; [REDACTED]
 [REDACTED] Nuda proprieta' 3/27 fino al
 16/03/2004; [REDACTED]
 [REDACTED] Proprieta' 6/27 fino al 16/03/2004; [REDACTED]
 [REDACTED] Nuda proprieta' 1/27 fino al 16/03/2004; [REDACTED]
 [REDACTED] Proprieta' 2/27 fino al 16/03/2004;
 [REDACTED] Nuda proprieta' 1/27
 fino al 16/03/2004; [REDACTED]
 Proprieta' 2/27 fino al 16/03/2004; [REDACTED]
 [REDACTED] Usufrutto 9/27 fino al 16/03/2004; [REDACTED]
 [REDACTED] Nuda proprieta' 1/27 fino al
 16/03/2004; [REDACTED]
 [REDACTED] Proprieta' 2/27 fino al 16/03/2004;
 in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [REDACTED] - UR Sede
 LUCCA (LU) Registrazione Volume [REDACTED] registrato in data [REDACTED] - DICHIARAZIONE DI
 SUCCESSIONE Voltura n. [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED]
 Titolo riferito al bene foglio 47 particella 506 del Comune di Borgo a Mozzano.

[REDACTED]
 Proprieta' 1/3 fino al 10/08/2001; [REDACTED]
 [REDACTED] Proprieta' 1/3 fino al 10/08/2001; [REDACTED]
 [REDACTED] Proprieta' 1/3 fino al
 10/08/2001; [REDACTED]
 [REDACTED] usufrutto 1/3 fino al 10/08/2001;
 in forza di denuncia di successione (dal 06/06/1974 fino al 09/01/2009), registrato il [REDACTED] a
 LUCCA ai nn. [REDACTED] trascritto i [REDACTED] a LUCCA ai nn. [REDACTED]
 Successione [REDACTED] a in forza di legge, tra gli altri, [REDACTED]
 ragione della quota pari a 2/9 dell'intero della piena proprieta' e della quota pari a 1/9 dell'intero della
 nuda proprieta' dei cespiti identificati al comune di Borgo a Mozzano foglio 47, mappale 506 e della

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

quota pari a 2/27 dell'intero della piena proprietà e della quota pari a 1/27 dell'intero della piena nuda proprietà dei cespiti identificati al comune di Borgo a Mozzano foglio 45, mappale 150.

Accettazione tacita di eredità ai rogiti Notaio Gaddi Vittorio del 26/06/2017 repertorio n.66762/17140 trascritta il 17/04/2023 a LUCCA ai nn. 6613/4848.

Titolo riferito al bene foglio 47 particella 506 del Comune di Borgo a Mozzano.

[REDACTED]
proprietà fino al 06/06/1974.

Titolo riferito al bene foglio 47 particella 506 del Comune di Borgo a Mozzano.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato costruito in data remota e risultava già catastalmente censito nel 1939.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Borgo a Mozzano non risultano successivamente presentate pratiche edilizie.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Valgono per i beni in questione tutti i vincoli di natura urbanistica, paesaggistico/ambientale ed idrogeologica, come disciplinati dagli strumenti urbanistici e dalla normativa di settore.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

Il fabbricato risulta costruito in data antecedente al 1 settembre 1967 e già catastalmente censito nell'anno 1939. Successivamente non risultano presentati titoli edilizi. Dal raffronto pertanto fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti dal 31/12/1939 si rilevano differenze in alcune pareti ai piani terra e primo, spostamento del vano cucina al piano primo, presenza di un piccolo balcone con accesso da porta creata al posto di una finestra e vano adibito a bagno al piano secondo, lievi differenze nelle altezze attribuibili alle differenti tecniche di rilievo e rappresentazione dell'epoca. Per le difformità riscontrate l'aggiudicatario, a propria cura e spese, potrà presentare domanda di Attestazione Di Conformità In Sanatoria ai sensi della Legge Regionale Toscana n.65 del 10 novembre 2014 o deposito di stato conforme ove previsto, in alternativa valutare l'eventuale rimessa in pristino o fiscalizzazione di quanto non sanabile ai sensi della normativa vigente al momento dell'aggiudicazione. È fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, sui quali lo scrivente non può esprimersi. In caso di diniego, lo stato dei luoghi dovrà essere ricondotto alla situazione autorizzata. Per l'unità immobiliare esaminata, non è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) 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 in quale classe prevista dalla normativa di riferimento sia inseribile l'unità immobiliare in esame. Si fa presente che NON è stata effettuata dal sottoscritto la verifica plano-volumetrica dell'intero edificio e dell'effettiva superficie della resede e dei lotti di terreno, del posizionamento del fabbricato nonché la verifica dei confini e della distanza della costruzione dagli stessi e dai fabbricati antistanti; indagini geologiche e geotecniche; indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei fabbricati siano stati utilizzati materiali realizzati con fibre di amianto o similari; indagini mirate ad individuare eventuali

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze o materiali tossici e/o nocivi o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli; indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici; verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia; verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle singole unità immobiliari; verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi del fabbricato; verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato ne diagnosi a livello strutturale dello stesso; verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di superamento delle barriere architettoniche; verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari valutate; verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento liquami delle unità di cui trattasi, anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti eventualmente confluite in un sito finale diverso dalla pubblica fognatura; verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Si precisa che in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte 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 abilitativa o richiesta di parere preventivo completi di tutti gli elaborati grafico-documentali di dettaglio necessari. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi e, per quanto attiene agli importi economici, relativi ad oneri, sanzioni e spese per la regolarizzazione e/o la messa in ripristino del bene, che restano a carico dell'aggiudicatario, è stato tenuto conto e sono state riconosciute riduzioni del valore a metro quadro determinato per l'immobile in sede di vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come specificato al punto "Sviluppo valutazione". E' inoltre fatta salva l'eventualità della mancata rintracciabilità da parte del Ctu di titoli autorizzativi alla luce delle metodologie e sistemi di archiviazione e catalogazione degli stessi da parte degli uffici tecnici dei singoli Comuni trattati.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

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

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti dal 31/12/1939 si rilevano differenze in alcune pareti ai piani terra e primo, spostamento del vano cucina al piano primo, presenza di un piccolo balcone con accesso da porta creata al posto di una finestra e vano adibito a bagno al piano secondo, lievi differenze nelle altezze attribuibili alle differenti tecniche di rilievo e rappresentazione dell'epoca.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN BORGO A MOZZANO VIA DEL POZZO 12, FRAZIONE CORSAGNA

APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BORGO A MOZZANO Via del Pozzo 12, frazione Corsagna, della superficie commerciale di 120,00 mq per la quota di 1/3 di piena proprietà [REDACTED].
 Fabbricato per civile abitazione, elevato su tre piani fuori terra in adiacenza ad altri, posto nel Comune di Borgo a Mozzano (Lu), Località Corsagna, Via del pozzo n.12, con accesso dalla stessa strada.

Il fabbricato è realizzato in muratura di pietra intonacata, copertura a capanna con struttura in legno e soprastanti tegole in cotto, solai con travi e travicelli in legno.

Il piano terreno, con altezza di circa ml.2.33 e superficie esterna lorda di circa mq.40, si compone di vano di ingresso con scala e piccolo ripostiglio, oltre due vani ad uso rimessa.

Al piano primo, al quale si accede attraverso la scala interna, con la superficie esterna lorda di circa mq.40 ed altezza di circa ml.2.58, si compone di soggiorno, cucina, camera, piccolo ripostiglio sottoscala.

Il piano secondo, con superficie esterna lorda di circa mq.40 ed altezza di circa ml.2.45, si compone di due camere e bagno, piccolo balcone.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 506 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 169,89 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' POZZO n. 2 , piano: T-1-2, intestato a

[REDACTED]

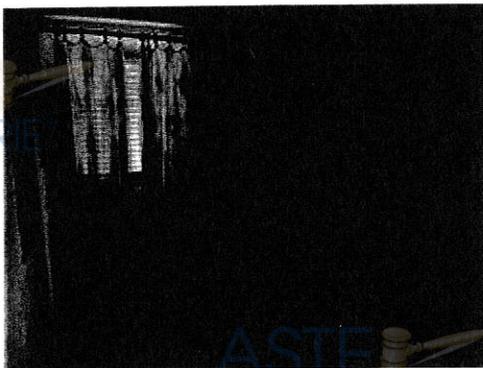
[REDACTED] Proprieta' 2/6; [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 2/6; [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 1/6;

[REDACTED]

Proprieta' 1/6; derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987 Coerenze:
 Particelle 488, 505, 503, 1189 stesso foglio, Via del Pozzo.



DESCRIZIONE DELLA ZONA



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in monocottura e graniglia, gli infissi interni ed esterni in legno, quelli esterni protetti da persiane.

Il bagno è dotato di sanitari e vasca, con pavimenti e rivestimenti in monocottura.

L'impianto elettrico è sottotraccia, quello di riscaldamento con stufa.

Il tutto in pessime condizioni di uso e conservazione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	120,00	x	100 %	=	120,00
Totale:	120,00				120,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In virtù delle ricerche di mercato presso operatori e portali del settore, acquisito l'atto di acquisto e quanto pubblicato dalla fonte ufficiale "Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento al I Semestre 2022, fascia/zona Periferica D5, tipologia "Abitazioni di tipo economico", stato di conservazione Normale,

valore di mercato, minimo Euro 670,00 a metro quadro lordo e massimo Euro 1.000,00 a metro quadro lordo.

Il metodo con cui si effettuerà la 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;

Facendo i necessari adeguamenti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, lo standard qualitativo e gli aggiustamenti per tener conto della dissomiglianza dell'immobile in oggetto con gli immobili "comparabili di confronto", oltre alla dovuta riduzione dato lo stato di uso delle unità immobiliari, a fronte dei presumibili costi che dovranno essere sostenuti

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

dall'aggiudicatario per la regolarizzazione di quanto non conforme, nonché dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato assunto il valore medio O.M.I., abbattuto di una percentuale, che può essere quantificata nel 40% del valore medio al mq, ottenendo un valore a metro quadro di Euro 501,00 (cinquecentouno/00).

Utilizzando solo come parametro di riferimento la superficie commerciale, è stato accertato che il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, risulta come segue:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,00 x 501,00 = 60.120,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 60.120,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 20.040,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I principi teorici che verranno adottati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, eventuali interventi di ripristino o sanatoria necessari, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Il metodo con cui si effettuerà la 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 anche conto dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si deve osservare per aumentare l'appetibilità dell'immobile, il più probabile valore di mercato a corpo e non a misura, utilizzando solo come parametro di riferimento, per il fabbricato la superficie a metro-quadro e per i terreni quella catastale, risulta quello a seguito calcolato.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Comune di Borgo a Mozzano, agenzie: Comune di Borgo a Mozzano, osservatori del mercato immobiliare immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Banca dati delle quotazioni immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	120,00	0,00	60.120,00	20.040,00
				60.120,00 €	20.040,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®




Riduzione del **30%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: €. 6.012,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In relazione alla quota di possesso da parte dell'esecutato di quanto oggetto della presente relazione, è stata valutata come richiesto dall'incarico la comoda divisibilità dei beni, ritenendo che, trattandosi di cespiti di modesta entità, le quote che possono essere formate **NON** siano suscettibili di autonomo e libero godimento. Si ritiene pertanto il bene **NON** comodamente divisibile. Di quanto riferito si è tenuto conto con una riduzione del valore della quota.

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: €. 14.028,00

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: €. 2.805,60

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: €. 11.222,40

data 27/11/2024

il tecnico incaricato

FRANCESCO BIANCHINI - Ingegneri Lucca B2273 - Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558 ISO 17024










**DOCUMENTAZIONE
ALLEGATA**



LOTTO 2
FABBRICATO PER ABITAZIONE IN BORGO A MOZZANO (LU) LOC.TA' CORSAGNA
VIA DEL POZZO N.12



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

DEPARTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N.652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 21 F68845

Comune di Borga a Mozzano

Ditta

di Palazzo Carsagna

Segnare cognome, nome, paternità del socio primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

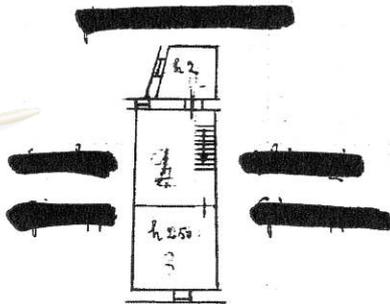
COMUNE

Talloncino di riscontro DELLA

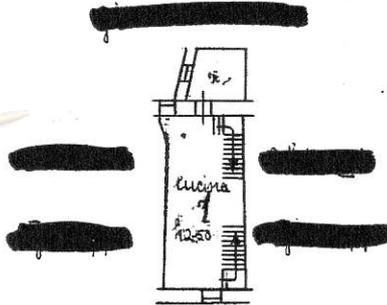
SCHEDA NUMERO

N. 1085 di Registro
21758775

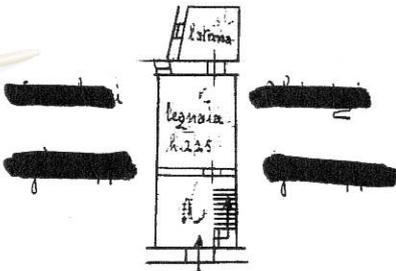
AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato e cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



Strada Comunale



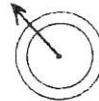
Strada Comunale



Strada Comunale

47/506

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

(Titolo, nome e cognome del tecnico)
iscritto all'Albo de i geometri
della Provincia di del proprietario

Data 24 Aprile 1940 FIRMA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/09/2022 - Comune di BORGHA A MOZZANO (BO07) - < Foglio 47 - Particella 506 - Subalterno >
LOCALITA' POZZANO - 2 Piano T.L. 2

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 31/12/1939 - Data: 22/09/2022 - n. T37777 - Richiedente: BNCFNC84D14E715Q

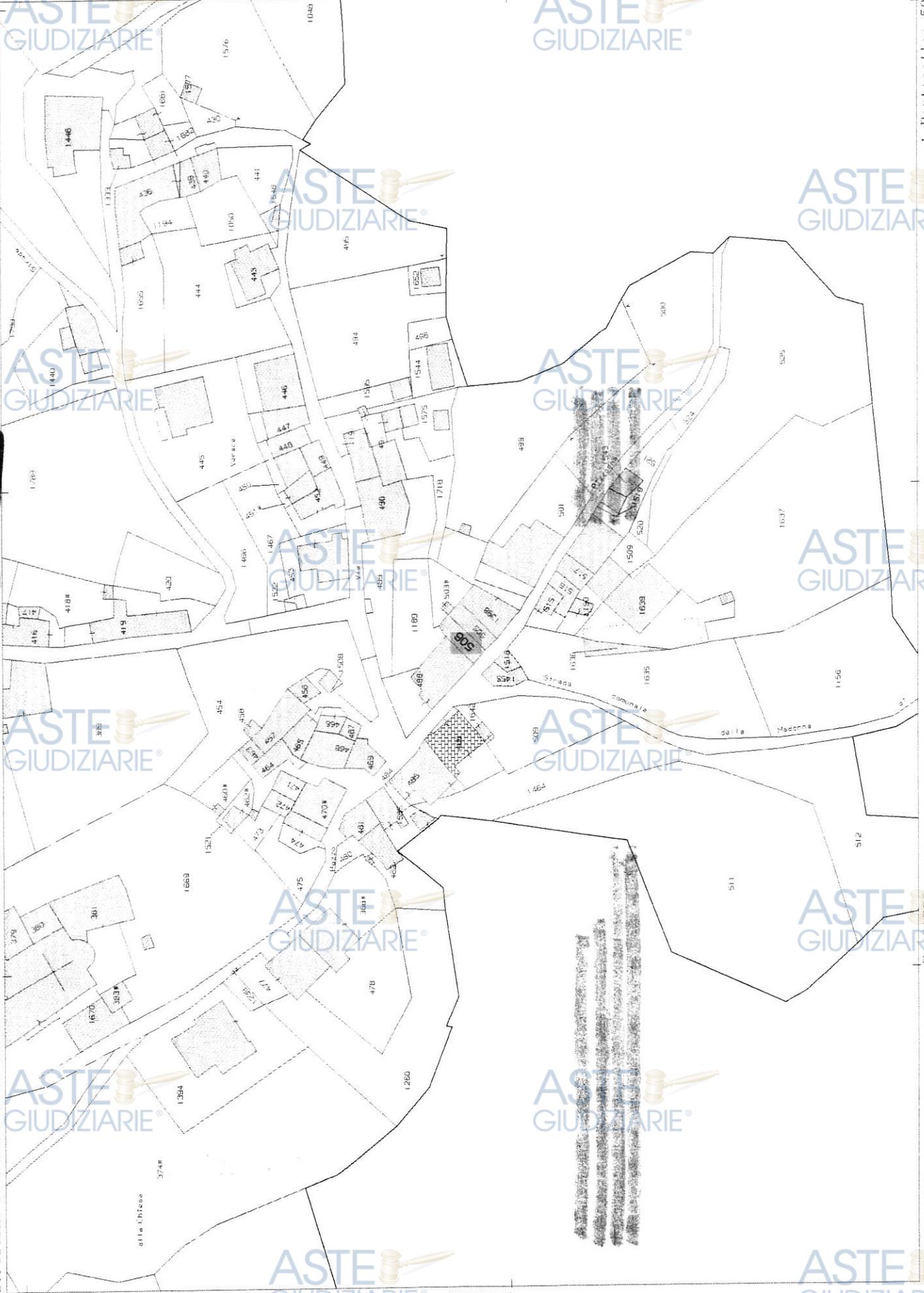
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2022

Dati della richiesta	Comune di BORGHO A MOZZANO (Codice:B007)
Catasto Fabbricati	Provincia di LUCCA Foglio: 47 Particella: 506

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/6
2	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/6
3	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/6
4	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/6

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		47	506				A/4	3	4,5 vani	Totale: 93 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 93 m ²	Euro 169,89 L. 328,950	Variazione del 09/11/2015 - Inscrimto in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		LOCALITA' POZZO n. 2 Piano T1 - 2										
Notifica		Partita		1993		Mod.58						

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		47	506				A/4	3	4,5 vani		Euro 169,89 L. 328,950	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		LOCALITA' POZZO n. 2 Piano T1 - 2										
Notifica		Partita		1993		Mod.58						

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune B007 - Foglio 47 - Particella 506

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2022

agenzia entrate
 Direzione Provinciale di Lucca
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	506				A/4	3	4,5 vani		Euro 153,39 L. 297.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo LOCALITA' POZZO n. 2 Piano T1 - 2												
Notifica Partita 1993 Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	506				A/4	3	4,5 vani		L. 211	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo LOCALITA' POZZO n. 2 Piano T1 - 2												
Notifica Partita 1993 Mod.58												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/01/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/6
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/6
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/6
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/6
DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del [REDACTED] registrato in data [REDACTED] lura n. 608.1/2010 - Pratica n. LU0006751 in atti dal 18/01/2010			

Situazione degli intestati dal 16/03/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprieta' 2/18 fino al 09/01/2009
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 4/18 fino al 09/01/2009
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprieta' 2/18 fino al 09/01/2009
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 4/18 fino al 09/01/2009
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprieta' 1/18 fino al 09/01/2009
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/18 fino al 09/01/2009
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprieta' 1/18 fino al 09/01/2009

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2022



8	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 2/18 fino al 09/01/2009 (8) Usufrutto 6/18 fino al 09/01/2009
9	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA				
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) de [REDACTED] - Pratica n. [REDACTED] - UR Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume [REDACTED] - Dichiarazione di Successione Voltura in data [REDACTED] - Dichiarazione di				

Situazione degli intestati dal 10/08/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà' 3/27 fino al 16/03/2004
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 6/27 fino al 16/03/2004
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà' 3/27 fino al 16/03/2004
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 6/27 fino al 16/03/2004
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà' 1/27 fino al 16/03/2004
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 2/27 fino al 16/03/2004
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà' 1/27 fino al 16/03/2004
8	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 2/27 fino al 16/03/2004
9	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto 9/27 fino al 16/03/2004
10	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà' 1/27 fino al 16/03/2004
11	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 2/27 fino al 16/03/2004
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) de [REDACTED] - Pratica n. [REDACTED] - UR Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume [REDACTED] - Dichiarazione di Successione Voltura in data [REDACTED] - Dichiarazione di			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/06/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 1/3 fino al 10/08/2001
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 1/3 fino al 10/08/2001
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 1/3 fino al 10/08/2001
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto 1/3 fino al 10/08/2001
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) de [REDACTED] - Pratica n. [REDACTED] - UR Sede [REDACTED] - Dichiarazione di Successione Voltura in data [REDACTED] - Dichiarazione di			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 06/06/1974
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell' Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).







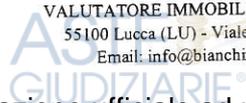
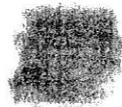




DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



LOTTO 2
FABBRICATO PER ABITAZIONE IN BORGO A MOZZANO (LU) LOC.TA' CORSAGNA
VIA DEL POZZO N.12



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

