

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ***DATO OSCURATO***, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2024 del R.G.E.

contro

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

55021 - FABBRICHE DI VERGEMOLI (LU)

SOMMARIO

Incarico	3
Lotto Unico.....	3
UBICAZIONE	3
Descrizione	3
Confini	3
Dati Catastali	3
Cronistoria Dati Catastali	4
Provenienze Ventennali.....	4
Titolarità	5
Stato di occupazione	5
Normativa urbanistica.....	5
Regolarità edilizia.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Consistenza	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
PRECISAZIONI – LIMITI E ASSUNZIONI.....	8
Stima.....	10
INDAGINE E SEGMENTO DI MERCATO.....	11
<i>Analisi del mercato</i>	11
RISPETTO STANDARD ESTIMATIVI.....	12
<i>Segmento di mercato</i>	13
<i>Metodo di valutazione</i>	13
<i>Indici Mercantili e Comparabili</i>	14
Formazione lotti	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Dati Catastali	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2024 del R.G.E.	23
Prezzo base d'asta: € 29.500,00	23

INCARICO

In data 18/07/2024, il sottoscritto ***DATO OSCURATO***, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato unicamente dall'immobile di cui infra.

UBICAZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – In Comune di Fabbriche di Vergemoli (LU) frazione di Vergemoli – ***DATO OSCURATO***.

DESCRIZIONE

Abitazione in porzione di fabbricato a schiera con altri simili del centro storico di Vergemoli, in zona non accessibile con automezzi. Dislocata in terreno declive su tre piani, compreso il seminterrato, collegati da scala interna. Al piano seminterrato si trova un vano cantina di altezza media di circa m. 2,00 con accesso diretto dalla pubblica via; al piano terreno di altezza circa m. 2,30 da un unico vano di ingresso-soggiorno con zona cottura con accesso dalla pubblica via tramite terrazza parzialmente coperta da pensilina; al piano primo di altezza circa m. 2,10 da una cameretta ed un bagno.

CONFINI

Confina con Via Vignale, altri fabbricati a schiera identificati in catasto nel Fg. 106 All.A di Vergemoli dai mapp. 780 da due lati, mapp. 824, salvo se altri o meglio di fatto.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Intestazione catastale:											
DATO OSCURATO Proprietà 1/1											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cate g.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graf fato
A	ALA	821			A4	5	4,5 vani	111 mq	199,64 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale in atti non corrisponde all'attualità per non svolte vulture dipendenti dall'atto di provenienza di cui infra.

La planimetria agli atti del Catasto Fabbricati non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo.

L'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento degli atti catastali a propria cura ed onere.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale identificativo catastale deriva da Variazione del 21/01/2021 Pratica n. LU0003926 in atti dal 21/01/2021 Bonifica Identificativo Catastale (n. 2044.1/2021).

In precedenza, da Variazione del 14/12/2016 pratica n. LU0148851 in atti dal 14/12/2016 per Aggiornamento Planimetrico (n. 69071.1/2016).

Ancor prima da Variazione Territoriale del 01/01/2014 in atti dal 11/02/2014 lrt 43 del 30/07/2013 proveniente dal comune L763; trasferito al comune M319B. (n. 9/2014).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/08/2003	***DATO OSCURATO***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco De Steefano	06/08/2003	22076	5729
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		S.P.I. Lucca	13/08/2003	14738	9904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		A.d.E. Lucca	12/08/2003	3717	1T

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata (S.P.I. aggiornata al 27/08/2024).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione, appartiene al sottonotato esecutato:

- ***DATO OSCURATO***
DATO OSCURATO
55021 - FABBRICHE DI VERGEMOLI (LU)
- L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
Proprietà 1/1

Al momento dell'acquisto (06/08/2003) il sig. ***DATO OSCURATO*** era di stato civile libero.

Successivamente, in data ***DATO OSCURATO***, ha contratto matrimonio con la signora ***DATO OSCURATO***, attualmente residente in altro comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità dal solo debitore che vi ha la residenza dal 15/03/2004.

NORMATIVA URBANISTICA

Non necessita l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto trattasi di Ente Urbano. Ad ogni buon fine si precisa che dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabbriche di Vergemoli in data 24/10/2024 la zona in oggetto è definita come segue:

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente:

U.T.O.E. E TERRITORIO URBANIZZATO

Interno alle U.T.O.E.

Sez. Amm. B, foglio di mappa 1, mappale: 821;

Interne al perimetro del territorio urbanizzato

Sez. Amm. B, foglio di mappa 1, mappale: 821;

ARTICOLAZIONE IN TERRITORI

Art. 15 Territorio dei paesaggi agrari

Sez. Amm. B, foglio di mappa 1, mappale: 821;

INSEDIAMENTI PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 34 Matrice storica – testimonianza prevalente (P)

Sez. Amm. Sez. Amm. BB, foglio di mappa , foglio di mappa 11, mappal, mappale: e: 821821;;

Secondo le previsioni del Piano Strutturale Intercomunale approvato con delibera del C.C. n. 56 del 27.07.2019, l'area ricade all'interno del perimetro urbanizzato.

➤ **Secondo il Piano Operativo Intercomunale adottato:**

TERRITORIO URBANIZZATO

Insedimenti esistenti

Zona A1 – Tessuti storici Art. 41 delle disposizioni normative

Sez. Amm. B, foglio di mappa 1, mappale: 821;

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta di originaria costruzione sicuramente antecedente il 1° settembre 1967 poiché la sagoma dell'edificio appare nelle mappe di impianto del Catasto Terreni rilevate nel triennio 1939-41.

Successivamente è stato oggetto di lavori di ristrutturazione interna tali da creare un organismo edilizio in parte diverso dal preesistente talché sarebbe stato necessario ottenere un preventivo titolo edilizio autorizzativo ed un rinnovo dell'agibilità ai sensi della LRT 64/2015.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Fabbriche di Vergemoli non si è rintracciato alcun titolo edilizio o istanza di sanatoria ordinaria o straordinaria. Pertanto dette opere risultano eseguite senza alcun titolo edilizio e sono da ritenersi abusive.

A parere del sottoscritto non è possibile adire a procedure di sanatoria edilizia ordinaria a causa della eccessivamente ridotta altezza dei vani. Ne deriva la necessità di rimessione in pristino stato dell'abitazione o alla fiscalizzazione degli abusi; in entrambi i casi con costi ed esiti nefasti dal punto di vista economico.

L'immobile è privo di abitabilità.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani principali (altezza limitata)	0,00 mq	70,00 mq	0,7	49,00 mq	0,00 m	T - 1
cantina	0,00 mq	35,00 mq	0,5	17,50 mq	2,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				66,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,50 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

STATO CONSERVATIVO

Sono presenti notevoli efflorescenze di umidità risaliente nelle zone alla base della muratura interna ed esterna nonché infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura, specie in corrispondenza della conversa del camino. Il tetto ha struttura in legno e necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI

L'abitazione è costruita nel centro storico di Vergemoli, in continuità con altri fabbricati simili e pertanto ha alcune strutture murarie in comune con i fabbricati adiacenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per i medesimi motivi di cui sopra sussistono anche servitù reciproche di distanza, veduta e quant'altro possa derivare dal criterio di edificazione in linea.

Dalla consultazione del sito della Regione Toscana – Cartografia del PIT – si evince che la zona è stata oggetto di Istruttoria positiva di accertamento di usi civici denominati “Beni civici di Vergemoli” - Ente gestore Amministrazione Comunale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni continue a sacco, muri in pietra e solai in profilati di acciaio e laterizio.

Portoncino di ingresso in legno, finestre in alluminio al piano terreno e in legno al primo piano.

Il tetto ha struttura in legno e necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Pavimentazione in parte in grès e parte in mattonelle di graniglia levigata; ceramica nel servizio igienico. La cantina ha pavimento in terra battuta.

L'abitazione dispone di impianto termico alimentato con caldaia e termosifoni. E' presente inoltre una stufa a pellet per la produzione di ad aria calda. Dotazione dei sanitari standard.

E' allacciata alle reti di fognatura dinamica comunale, energia elettrica, acquedotto, gas GPL consortile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'unità immobiliare è classificata in Classe “G” dal certificato energetico dell'immobile – APE depositato in comune in data 02/04/2016 al prot. 1727 ed alla Regione Toscana il 31/03/2016 al n. 118829 dal ***DATO OSCURATO***.
- Non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto termico e del gas.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 27/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Lucca il 26/05/2016 reg. gen. 7850 - reg. part. 1136.
Derivante da atto giudiziario del Tribunale di Lucca emesso in data 11/05/2016 al n. 988.
A favore della ***DATO OSCURATO***.
Contro ***DATO OSCURATO***.
Per l'importo di €. 130.000,00 di cui €. 88.905,62 in linea capitale.
GRAVA, tra l'altro, sui diritti di 1/1 sugli immobili descritti in catasto fabbricati di Fabbriche di Vergemoli Sezione urbana A Foglio ALA Particella 821.
- **Ipoteca in rinnovazione** iscritta a Lucca il 07/07/2023 reg. gen. 11909 - reg. part. 1450.
In rinnovazione della Iscrizione numero di registro particolare 3251 del 13/08/2003.
Derivante da atto Notaio Francesco De Stefano del 06/08/2023 rep. 22077/5730.
A favore della ***DATO OSCURATO***.
Contro ***DATO OSCURATO***.
Per l'importo di €. 110.000,00 di cui €. 55.000,00 in linea capitale.
GRAVA sui diritti di 1/1 sugli immobili descritti in catasto fabbricati di Fabbriche di Vergemoli Sezione urbana A Foglio 6 Particella 821.

Trascrizioni

- **Pignoramento** trascritto a Lucca il 25/06/2024 reg. gen. 10881 - reg. part. 8237.
Derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca in data 27/05/2024 n. 2238.
A favore della ***DATO OSCURATO***.
Contro ***DATO OSCURATO***.
Per l'importo di €. 110.000,00 di cui €. 55.000,00 in linea capitale.
GRAVA sui diritti di 1/1 sugli immobili descritti in catasto fabbricati di Fabbriche di Vergemoli Sezione urbana A Foglio 6 Particella 821.

Oneri di cancellazione

Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva poiché, nel caso delle ipoteche, direttamente correlate al valore dell'immobile liberato, ossia in base al prezzo di aggiudicazione.

PRECISAZIONI – LIMITI E ASSUNZIONI

La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

1. Le spese di gestione, ove si tratti di beni non facenti parte di condominio, non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.
2. In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.
Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.
3. Anche per quanto attiene gli oneri dell'aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali.

Pertanto, relativamente ai punti 2 e 3 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Amministrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili.

LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo. Dall'esame visivo dei luoghi non si sono evidenziate lesioni che eccedano il normale stato d'uso in relazione alla vetustà dell'immobile così come non si è evidenziata la presenza di materiali che possano far supporre la presenza di fibre di asbesto o di rifiuti pericolosi o nocivi.
- Non sono state eseguite indagini demolitive, analisi o saggi ispettivi relativi alla presenza di materiali contenenti amianto o 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 a i 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.

- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate 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.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

STIMA

Calcolo del valore di mercato

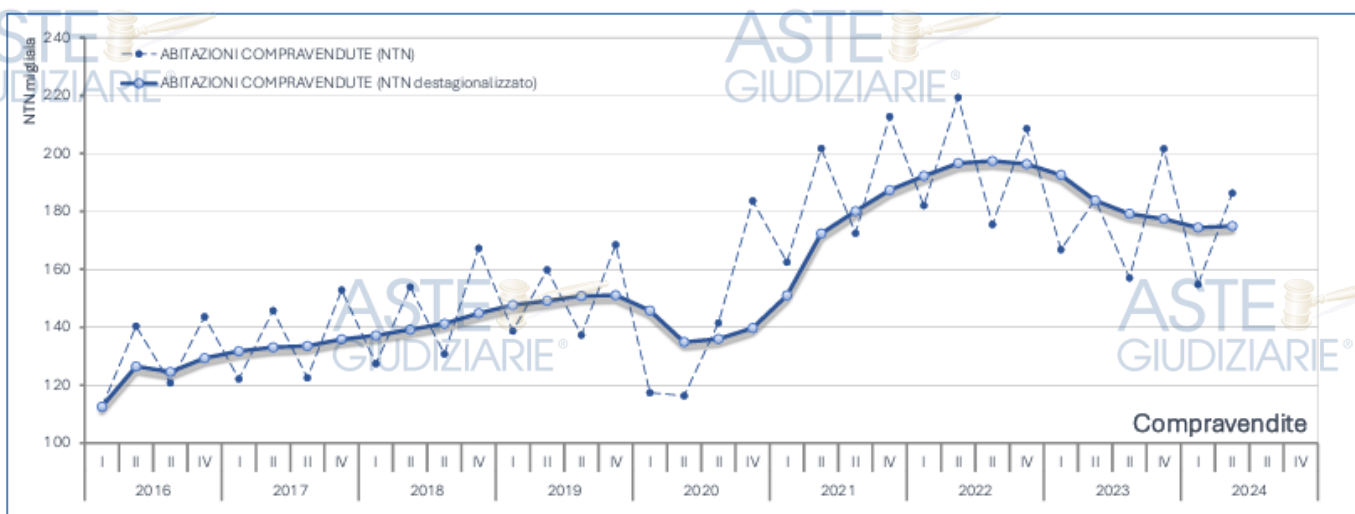
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

ANALISI DEL MERCATO

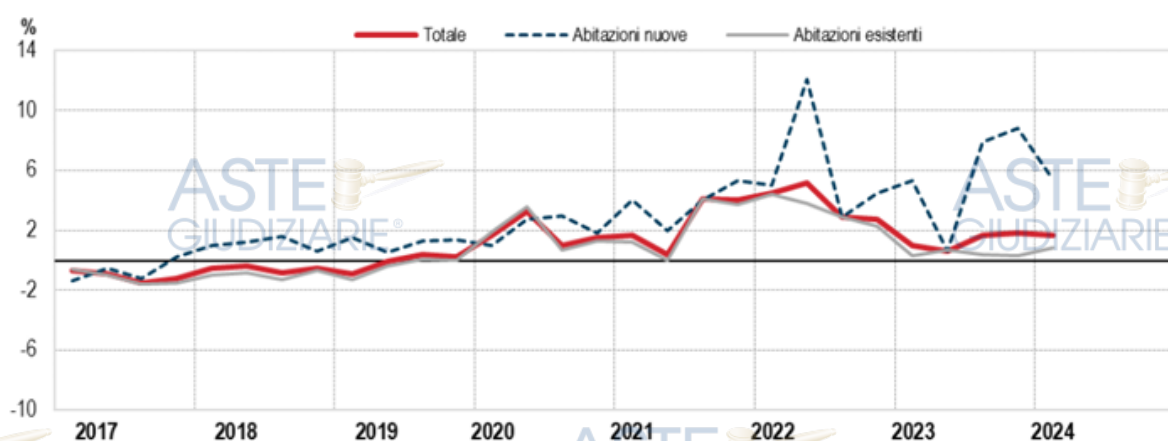
Il mercato del settore residenziale mostra segni di risalita del numero delle transazioni che trascina i prezzi verso lievi aumenti. La situazione è riassunta dai seguenti quadri sinottici:

- Il primo reca l'indicazione delle variazioni del numero di vendite.
- Il secondo indica l'andamento delle quotazioni.
- Il terzo è il frutto del combinato disposto dei precedenti indicatori.

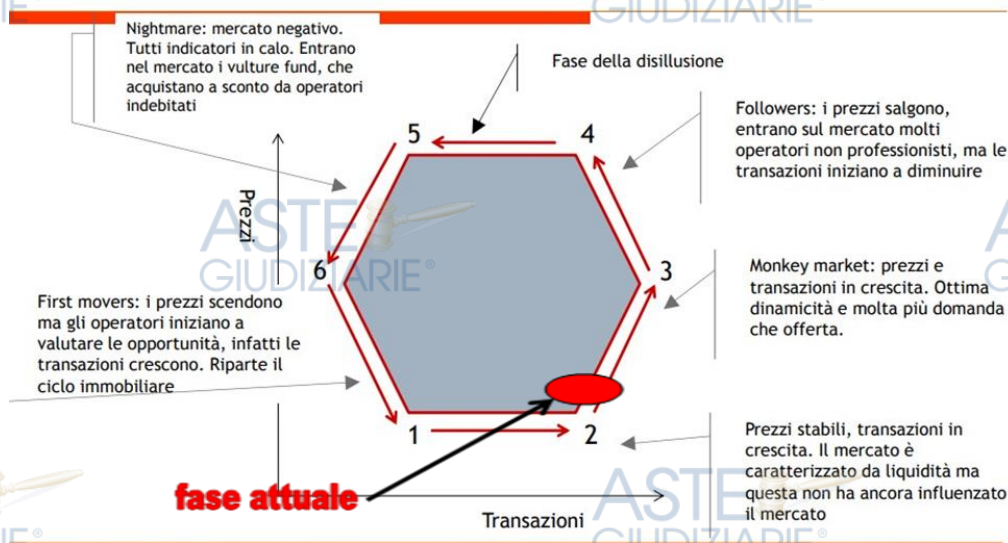
Fonte OMI su dati ISTAT



Variazioni percentuali tendenziali degli indici dei prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti (ISTAT)



Fonte: ISTAT



E' lecito considerare che anche il mercato della zona possa, almeno in parte, risentire di un lieve miglioramento sia nel numero che nella quotazione degli immobili.

RISPETTO STANDARD ESTIMATIVI

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

L'immobile ha ubicazione e caratteristiche quantitative e qualitative che lo pongono in un segmento di mercato assai inferiore alla media, in un contesto che è contraddistinto da un limitato attivismo della domanda.

METODO DI VALUTAZIONE

La valutazione è stata eseguita adottando il parametro di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL).

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono i) il metodo del confronto di mercato, ii) metodo finanziario e iii) metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile.

Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontata.

Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

Tenuto conto della situazione del mercato e della specifica e dettagliata indagine svolta per ciascuna tipologia di immobile si è ritenuto idoneo adottare, tra i vari criteri estimativi, il metodo del confronto di mercato noto come Market Comparison Approach – M.C.A.:

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018). A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).

Tale metodo corregge le differenze tra subject e comparables per quanto attiene le caratteristiche quantitative. Ove vi siano anche da considerare una o più caratteristiche qualitative, il metodo MCA può efficacemente integrarsi con il Sistema Generale di Stima al fine di valutare in termini economici anche l'incidenza che queste ultime caratteristiche hanno sul valore immobiliare.

Il metodo di misurazione è basato sul Sistema Italiano di Misurazione - SIM con personalizzazione di alcuni indici mercantili delle diverse destinazioni d'uso, sulla scorta della conoscenza del sottoscritto delle peculiarità della zona, dell'immobile e del mercato locale.

Gli indici, o rapporti, mercantili consentono di attribuire un diverso peso ponderale alle superfici destinate ad usi diversi e con differenti livelli di caratteristiche qualitative delle strutture, delle finiture, degli impianti ecc. .

Il fine è quello di attribuire un valore immobiliare proporzionato alla valutazione che il mercato locale riserva alle diverse destinazioni d'uso.

Si viene in sintesi a formare una superficie commerciale, virtuale, che assomma in sé le varie superfici rapportate in modo ponderale.

Comparabili

È stata svolta una ricerca di beni comparabili mediante accessi ai dati dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere il dato immobiliare certo, basato su compravendite realmente perfezionate nella zona del soggetto di stima.

La ricerca ha fornito scarsi riscontri, in gran parte non ritenuti validamente selezionabili per la fattispecie.

L'analisi del segmento di mercato ha quindi consentito di selezionare due comparabili validamente assumibili ai fini estimativi. Tali "comparables" sono indicati qui di seguito.

1. Comparabile A

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Vittorio Gaddi di Lucca in data 04/08/2021 rep. 68061/18043 trascritto a Lucca il 06/08/2021 al n. 10840 di formalità.

In Comune di Fabbriche di Vergemoli, paese di Vergemoli, Via del Lato Caldo n. 9.

Piena proprietà di fabbricato per abitazione da terra a tetto in cattive condizioni di conservazione, in aderenza ad altro fabbricato simile, composto al piano terra da cucina e camera; al piano primo da soffitta e disimpegno; al piano primo seminterrato da bagno, una camera e disimpegni; al secondo piano seminterrato da cantina. E' corredato da resede esclusiva.

2. Comparabile B

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Giampiero Petteruti di Castelnuovo di Garfagnana in data 21/05/2021 rep. 112480/29253 trascritto a Lucca in data 24/05/2021 al n. 6702 di formalità.

In Comune di Fabbriche di Vergemoli, frazione Fornovolasco, Via Aia del Canale n.3.

Piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da un appartamento per abitazione, disposto su piani primo, secondo e terzo per una consistenza di sei vani e mezzo catastali e da un pertinenziale locale ad uso cantina/legnaia al piano terra di tredici metri quadrati catastali.

SCHEDA INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO		
Indicatore economico estimativo		Opzione tipologica
Localizzazione Economica	Centrale	
Caratteristiche del sito	presenza di servizi	
	vincoli ambientali area	

Classificazione sismica del territorio	ZONA II	
Tipo di contratto	Vendita	
Destinazione	Residenziale	
Tipologia immobiliare	fabbricato in aderenza ad altri	
Stato dell'immobile	Ristrutturato	
Tipologia edilizia	struttura portante	mista
	caratteri morfologici	in linea
	caratteri funzionali	Casa in Linea
	modifiche strutturali	caratteristiche strutturali variate rispetto alle originali
	modifiche tipologiche	caratteristiche tipologiche variate rispetto alle originali
Dimensione unità immobiliare	Piccola	
Tipo di affaccio prevalente	strada pubblica di medio traffico	
Immobile in condominio con ascensore	no	
Immobile con esposizione principale orientata verso		
Immobile con adeguata distanza dagli altri edifici	no	
Caratteri delle domanda e dell'offerta	trattative	tra privati
	finalità	acquisto seconda casa
	comportamenti	non speculativo
	interazioni	vendita diretta tra soggetti
Forma di mercato	concorrenza monopolistica	
Filtering	Assente	
Fase del Mercato immobiliare	espansione	

CRITERIO MISURAZIONE SUPERFICI	
riferimento normativo:	SEL (superficie Esterna Lorda)
modalità rilievo soggetto:	rilievo tramite elaborato grafico catastale
modalità rilievo comparabili:	da planimetrie o visure catastali

INDICI MERCANTILI			
S.I.M - PERSONALIZZATO			
- Saggio annuo di variazione prezzi degli immobili	fonte	Immobiliare.it	1,97%
	RIVALUTAZIONE		
- Principali			1,00
- Vani di lavorazione			0,80
- Vani con ridotta altezza			0,70
- Portici			0,35
- Terrazzi			0,40
- Lastrici Solari Esclusivi			0,35
- Box Auto			0,45
- Posti Auto Coperto			0,30
- Posti Auto Scoperto			0,40
- Balconi			0,25
- Cantine			0,50
- Verande			0,60
- Pergolati			0,60
- Access. Ester. (ripostigli, soffitte non collegate, ecc.)			0,30
- Accessori			0,40
- Altro			0,20

ANALISI CARATTERISTICHE QUANTITATIVE			
caratteristica		incidenza unitaria	
VANI (VAN) Costo unitario (n)		€ 0,00	
SERVIZI IGIENICI (SER)	- Costo di ricostruzione	€ 10.000,00	
	- vetusta	10	
	- durata	30	
IMPIANTO CONDOMINIALE (IPC)		- Costo di ricostruzione	€ 0,00
		- vetusta	0
		- durata	0
LIVELLO DI PIANO (LIV) valori (n) (con ascensore segno "+" senza segno "-")		2,00%	
MANUTENZIONE (MAN) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) - Massimo (3):	Variatione Minimo (1) - Medio (2)	€ 25.000,00	
	Variatione Medio (2) - Massimo (3)	€ 50.000,00	
SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA (AMM) Conformità urb/edil, scarichi, ecc. (1-6)		€ 10.000,00	
IMPIANTI (IMP) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) - Massimo (3):	Variatione Minimo (1) - Medio (2)	€ 40.000,00	
	Variatione Medio (2) - Massimo (3)	€ 40.000,00	
CLASSE ENERGETICA (CLE) scala cardinale		Variatione (1) - (2)	€ 0,00
n.b.: questa scala è relativa alle differenze di classe tra i comparabili ed il soggetto. Per valore minimo si intende quello più in basso nella scala "A-B-C-D-E-F-G" ovvero più vicino alla "G" per massimo invece quello più vicino alla "A"		Variatione (2) - (3)	€ 0,00
		Variatione (3) - (4)	€ 0,00
CLASSE SISMICA (CSI) scala cardinale Minima (1) ---- Massima (4):	Variatione (1) - (2)	€ 0,00	
	Variatione (2) - (3)	€ 0,00	
	Variatione (3) - (4)		
n.b.: questa scala è relativa alle differenze di classe tra i comparabili ed il soggetto. Per valore minimo si intende quello più in basso nella scala "A-B-C-D-E-F-G" ovvero più vicino alla "G" per massimo invece quello più vicino alla "A"		€ 0,00	

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE “A”	COMPARABILE “B”	COMPARABILE “C”	SOGGETTO				
Estremi contratto	Atto di Vendita ai rogiti Notaio Vittorio Gaddi di Lucca in data 04/08/2021 rep. 68061/18043	Atto di Vendita ai rogiti Notaio Giampiero Petteruti di Castelnuovo di Garfagnana in data 21/05/2021 rep. 112480/29253	Atto di Vendita ai rogiti Notaio Agata Capo di Viareggio in data 28/10/2022 rep. 13003/8085	SUBJECT				
Prezzo (PRZ)	€ 12.500,00	€ 30.000,00	€ 0,00	?				
Data (DAT) mesi	39	41	0	0				
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	17,79	17,79	107,94	107,94	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. lavorazione (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	70,07	49,05	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00	49,00
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	0,00	0,00	2,03	0,81	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Cicli coperto (PCI)	7,30	2,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi (BAL)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Cantine (CAN)	11,47	5,74	42,04	21,02	0,00	0,00	35,00	17,50
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Est. Non Coll. (AES)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	14,68	5,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale		81,37		129,77		0,00		66,50
RESEDI ESCLUSIVE	REALE	REALE	REALE	REALE	REALE	REALE	REALE	REALE
Sup. Resedi Esclusive (RES)	378,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
Vani (VAN) (n)				
Servizi (SER) (n)	1	1	0	1
Impianto Condominiale (IPC)	0	0	0	0
Livello piano (LIV) (n)	0	0	0	0
Manutenzione (MAN) (1-3)	1	2	0	2
Situazione Tecnico- Amministrativa (AMM) (1-6)	2	2	0	1
Impianti (IMP) (1-3)	1	1	0	2

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO	
TEOREMA	CASISTICA SPECIFICA
PRIMO	Superficie principale e secondaria
SECONDO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota
TERZO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno esclusivo)
QUINTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia
SESTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)
PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL :	
QUARTO TEOREMA DEI PREZZI	

Superficie Principale	$P(1) =$	$\frac{\text{PREZZO COMP.} - \text{PREZZO UNIT. TERRENI X SUP. ESTERNA}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}}$	x Rapp. Posizione
Superficie Secondaria	$P(i) =$	$P(1) \times \text{Rapporto Mercantile}$	
Superficie Esterna	$P(e) =$	$\text{Prezzo Unitario terreno edificato} \times \text{rapporto Posizione}$	x Rapp. Posizione
Superficie Condominiale	$P(c) =$	////////	

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO					
Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?			1		
Teorema/Immobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 83,94
QUARTO TEOREMA DEI PREZZI	€ 83,94	€ 231,17	€ 0,00		
rapporto di posizione calcolato				----	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE
PPM/Immobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq:	1,00
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO			€ 83,94		COME PREZZO MEDIO MINIMO

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI					
Caratteristica	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice Mercantile / formula	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DAT) €/mesi		P * s/12	€ 20,52	€ 49,25	€ 0,00
p(SUP) €/mq	€ 83,94	1,00	€ 83,94	€ 83,94	€ 0,00
p(LAV) €/mq	€ 0,00	0,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RID) €/mq	€ 83,94	0,70	€ 58,76	€ 58,76	€ 0,00
p(POR) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TER) €/mq	€ 83,94	0,40	€ 33,58	€ 33,58	€ 0,00
p(LSE) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BOX) €/mq	€ 0,00	0,45	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAC) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PCI) €/mq	€ 83,94	0,40	€ 33,58	€ 33,58	€ 0,00
p(BAL) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CAN) €/mq	€ 83,94	0,50	€ 41,97	€ 41,97	€ 0,00
p(VER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AES) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ACC) €/mq	€ 83,94	0,40	€ 33,58	€ 33,58	€ 0,00
p(RES) €/mq	€ 15,00	1,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 0,00
p(SEC) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT) €/mq	€ 83,94	0,20	€ 16,79	€ 16,79	€ 0,00
p(VAN) €/n	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/n	€ 10.000,00	$C \times (1 - t/n)$	€ 6.666,67	€ 6.666,67	€ 0,00
p(IPC) €/n	€ 0,00	$C \times (1 - t/n) \times (QMM)$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LIV) €/n	Se SOGGETTO >= COMPARABILE	$P * L$	€ 250,00	€ 600,00	€ 0,00
	Se SOGGETTO < COMPARABILE	$P * L / (1+L)$	€ 245,10	€ 588,24	€ 0,00
p(MAN) €/n		(1-2)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 0,00
p(AMM) €/n		(1-6)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
p(IMP) €/n		(1-2)	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 0,00
p(CLE) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CSI) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 12.500,00	€ 30.000,00	€ 0,00
Data	€ 800,31	€ 2.019,25	€ 0,00
Superficie Principale	-€ 1.493,32	-€ 9.060,67	€ 0,00
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze ridotte	-€ 4,11	€ 4.113,14	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	€ 0,00	-€ 68,16	€ 0,00
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Cicli coperto	-€ 245,11	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Balconi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 987,57	-€ 295,47	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	-€ 492,91	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	-€ 5.670,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione	€ 25.000,00	€ 0,00	€ 0,00
Situazione Tecnico-Amministrativa	-€ 10.000,00	-€ 10.000,00	€ 0,00
Impiantistica	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 0,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SOMMATORIA	€ 61.382,44	€ 56.708,09	€ 0,00

RICONCILIAZIONE

D% = Prezzo corretto (max) - Prezzo corretto (min) Prezzo corretto (min) X 100			
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	8,24%	>	10% (DIVERGENZA MAX)
	VERIFICA SUPERATA		
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)	SI	SI	NO
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)			
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI	€ 59.045,26		
IL VALORE OTTENUTO COME MEDIA DEI PREZZI CORRETTI PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE	€ 59.000,00		

Il sottoscritto stima e valuta il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame pario a

€. 59.000,00 (diconsi euro cinquantanovemila e centesimi zero)

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per la rimessione in pristino degli abusi	30,00	%
Mancanza della garanzia dai vizi occulti	20,00	%
Deprezzamento totale	50,00	%

Valore di vendita forzata: € 29.500,00

FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Fabbriche di Vergemoli (LU) - VIA VIGNALE, 7

Abitazione in porzione di fabbricato a schiera con altri simili del centro storico di Vergemoli, in zona non accessibile con automezzi. Dislocata in terreno declive su tre piani, compreso il seminterrato, collegati da scala interna. Al piano seminterrato si trova un vano cantina di altezza media di circa m. 2,00 con accesso diretto dalla pubblica via; al piano terreno di altezza circa m. 2,30 da un unico vano di ingresso-soggiorno con zona cottura con accesso dalla pubblica via tramite terrazza parzialmente coperta da pensilina; al piano primo di altezza circa m. 2,10 da una cameretta ed un bagno.

- Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fabbriche di Vergemoli

Sezione A (Vergemoli) Fg. ALA, Part. 821, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Lucca il 26/05/2016 reg. gen. 7850 - reg. part. 1136.
Derivante da atto giudiziario del Tribunale di Lucca emesso in data 11/05/2016 al n. 988.
A favore della ***DATO OSCURATO***.
Contro ***DATO OSCURATO***.
Per l'importo di €. 130.000,00 di cui €. 88.905,62 in linea capitale.
GRAVA, tra l'altro, sui diritti di 1/1 sugli immobili descritti in catasto fabbricati di Fabbriche di Vergemoli Sezione urbana A Foglio ALA Particella 821.
- **Ipoteca in rinnovazione** iscritta a Lucca il 07/07/2023 reg. gen. 11909 - reg. part. 1450.
In rinnovazione della Iscrizione numero di registro particolare 3251 del 13/08/2003.
Derivante da atto Notaio Francesco De Stefano del 06/08/2023 rep. 22077/5730.
A favore della ***DATO OSCURATO***
Contro ***DATO OSCURATO***.
Per l'importo di €. 110.000,00 di cui €. 55.000,00 in linea capitale.
GRAVA sui diritti di 1/1 sugli immobili descritti in catasto fabbricati di Fabbriche di Vergemoli Sezione urbana A Foglio 6 Particella 821.

Trascrizioni

- **Pignoramento** trascritto a Lucca il 25/06/2024 reg. gen. 10881 - reg. part. 8237.
Derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca in data 27/05/2024 n. 2238.
A favore della ***DATO OSCURATO***.
Contro ***DATO OSCURATO***.
Per l'importo di €. 110.000,00 di cui €. 55.000,00 in linea capitale.
GRAVA sui diritti di 1/1 sugli immobili descritti in catasto fabbricati di Fabbriche di Vergemoli Sezione urbana A Foglio 6 Particella 821.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lucca, li 24/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Evangelisti Danilo

LOTTO UNICO

- In Comune di Fabbriche di Vergemoli (LU) frazione di Vergemoli – Via Vignale, 7.

Abitazione in porzione di fabbricato a schiera con altri simili del centro storico di Vergemoli, in zona non accessibile con automezzi. Dislocata in terreno declive su tre piani, compreso il seminterrato, collegati da scala interna. Al piano seminterrato si trova un vano cantina di altezza media di circa m. 2,00 con accesso diretto dalla pubblica via; al piano terreno di altezza circa m. 2,30 da un unico vano di ingresso-soggiorno con zona cottura con accesso dalla pubblica via tramite terrazza parzialmente coperta da pensilina; al piano primo di altezza circa m. 2,10 da una cameretta ed un bagno.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cate g.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafato	
A	ALA	821			A4	5	4,5 vani	111 mq	199,64 €	S1-T-1		

Prezzo base d'asta: € 29.500,00

PREZZO BASE D'ASTA: € 29.500,00

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Fabbriche di Vergemoli (LU) - VIA VIGNALE, 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. ALA, Part. 821, Categoria A4	Superficie commerciale convenzionale	66,50 mq
Stato conservativo:	Sono presenti notevoli efflorescenze di umidità risalente nelle zone alla base della muratura interna ed esterna.		
Descrizione:	Abitazione a schiera con altre del centro storico		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		