Procedura: EREDITA' GIACENTE N.5363/2019 V.G.

Giudice: Dott.ssa Giulia Maria D'Ettore

Curatore dell'eredità giacente: Dott. Alessandro Sisti

Oggetto: Perizia di stima - Lotto UNICO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Descrizione e Formazione lotti 3
Caratteristiche e finiture 3
Stato conservativo 3
Titolarietà 4
Regime Patrimoniale 4
Confini 4
Dati Catastali – Comune di Altopascio (LU) 4
Cronistoria dati Catastali 4
Corrispondenza Catastale 4
Consistenza 4
Parti comuni 5
Stato di occupazione/Possesso 5
Provenienze ventennali 5
Diritti e Servitù 5
Vincoli ed oneri condominiali 6
Formalità pregiudizievoli 6
Situazione edilizia 6
Normativa ubanistica 6
Regolarità edilizia 6
Stima 7
Criteri estimativi 7
Sviluppo valutazione 9
Calcolo del valore di mercato –Metodo adottato Market Comparison Approach 9
Riserve e particolarità da segnalare 11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Giovanni Leonardi, iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lucca al n. 674 e nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lucca al n. 315, con studio in Viale Regina Margherita n. 121 - 55100 - Lucca (LU), Tel. 0583493649, email st.leonardigiovanni@gmail.com, PEC giovanni.leonardi@geopec.it, in qualità di ausiliario, veniva incaricato di procedere alla "stima del valore economico dei beni immobili".
Accettato l'incarico venivano eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio, Sezione Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Lucca, riguardanti gli immobili di proprietà del Signor
, deceduto a Lucca in
codice fiscale
Esperite tali ricerche, provvedeva ad eseguire le indagini anche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altopascio (LU), per verificare la regolarità edilizia delle unità immobiliari. Effettuati tutti gli accertamenti, le operazioni continuavano con il sopralluogo ai beni, per valutarne l'effettiva consistenza e lo stato di conservazione.
A conclusione di quanto sopra, dopo studio dei dati e delle notizie raccolte è a riferire quanto appresso.

DESCRIZIONE E FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di **"Lotto unico",** costituito dai seguenti immobili.
I diritti di 1/1 della piena proprietà su appartamento per civile abitazione, situato al piano terreno, lato sud dell'edificio condominiale di maggior mole, elevato su tre piani fuori terra, compreso il terrestre, costituito da undici unità immobiliari. Lo corredano resede esclusiva su tre lati e garage, posto nel fabbricato elevato al solo piano terreno, formato da dieci garage, di cui quello in oggetto, il quarto partendo da est, nonchè i diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1117 e seguenti codice civile.
Il tutto posto nel Comune di Altopascio, frazione Badia Pozzeveri, località Triboli n.14(Ripresa satellitare - Allegato n°1- Foto dal n°1 al n°4).
Il quartiere(Foto dal n°5 al n°18), con accesso da loggia comune ed altezza di circa ml.2,72, si compone da ingresso, sala, corridoio-disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, soggiorno, cucina e altro piccolo ripostiglio. Il garage, al quale non è stato possibile accedere per blocco della saracinesca(Foto dal n°19 al n°20), da quanto risulta dalla planimetria catastale, ha altezza minima di ml. 2,60 e la massima di ml. 3,00.
La resede esclusiva a giardino(Foto dal n°21 al n°24), in stato di abbadono, è completamente recintata con muretto e soprastanti pali in ferro e rete metallica, con accesso diretto dalla resede condominiale tramite cancello pedonale, oltre altro cancello posto sul retro del fabbricato, che permette la comunicazione con la resede esclusiva confinante di proprietà di terzi(Foto n°25).
Il tutto con la **superficie convenzionale di circa mq. 165,00**.

CARATTERISTICHE E FINITURE

Il fabbricato si eleva in muratura ordinaria, copertura piana e manto con guaina impermeabile, canale di gronda e pluviali in rame, intonaci del tipo civile tinteggiati, portone d'ingresso alla loggia comuni in alluminio con vetri.
L'appartamento ha pavimenti e rivestimenti tipici dell'epoca di costruzione, gli infissi esterni in legno con vetro semplice, protetti da avvolgibili in pvc, le porte interne in legno tamburato, il bagno con sanitari e vasca. L'impianto elettrico sottotraccia non sfilabile, quello di riscaldamento a termosifone con corpi radianti in ghisa, alimentato da caldaia a gas posta all'esterno, in prossimità della porta finestra del soggiorno(Foto n°26).
Il garage, con saracinesca in lamiera, ha copertuna ad una falda in lastre ondulate, presumibilmente contenenti amianto.

STATO CONSERVATIVO

Le unità immobiliari sono in pessime condizioni di uso e conservazione, bisognose di opere di straordinaria manutenzione. In particolare il quartiere necessita di un'importante intervento alla base dei muri portanti ed alcuni interni divisori, per eliminare l'umidità di risalita, nota anche come umidità ascendente o capillare(Foto dal n°27al n°32).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TITOLARIETÀ

Il Signor , codice fiscale , era titolare dei diritti di 1/1 della piena proprietà.

REGIME PATRIMONIALE

– Dal certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Lucca in data 13 agosto 2025, il Signor , era , centro storico(Allegato n°2) cancellato da APR l'8 agosto 2018 per morte(Allegato n°3).
– Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Lucca, il Signor in regime di comunione dei beni (Allegato n°4).

Con provvedimento del Tribunale di Lucca n. 331/2014, in data 25 febbraio 2014 è stata pronunciata la separazione Giudiziale fra i coniugi.

CONFINI

L'appartamento con resede condominiale su due lati, loggia condominiale, particelle 507 e 419.
Il garage con resede condominiale, particelle 542, 509 e 540.
Tutti salvo se altri o come meglio di fatto.

DATI CATASTALI – COMUNE DI ALTOPASCIO (LU)

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Superf. catastale	Rendita	Piano
18 c.f.	546-613 graffate	7	A/3	6	vani 7,5	Totale mq.161 Totale escluse aree scoperte mq.146	€. 716,58	T Loc.Triboli n.14
18 c.f.	541		C/6	5	mq.12	Totale mq.14	€. 63,21	T Loc.Triboli n.14

Al giusto conto di
Proprietà 1/1(Allegato n°5 e n°6):

CRONISTORIA DATI CATASTALI

A seguito della denuncia di VARIAZIONE del 5 giugno 2013 Pratica n.LU0141154 in atti da pari data per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE, la particella 334 subalterno 2 graffata con la particella 546, del foglio 18 del Comune di Altopascio, è stata soppressa dando origine all'attuale censimento particella 613 subalterno 7 graffata con la particella 546, di cui alla denuncia di VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO del 19 agosto 1986 in atti dal 1 giugno 1999 (728A/1986).

CORRISPONDENZA CATASTALE

Le planimetrie catastali presentate a VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO del 19 agosto 1986 in atti dal 1 giugno 1999 (728A/1986), quella relativa all'appartamento(Allegato n°7), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione, ad eccezione della mancata raffigurazione del piccolo ripostiglio creato nel vano cucina ed indicata un'altezza di ml. 2,90 anzichè ml. 2,72; mentre per quella del garage(Allegato n°8) , non è stato possibile verificare la corrispondenza per mancato accesso all'interno. L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

CONSISTENZA

Metodologia per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare

Per la determinazione della "*Superficie Convenzionale*" è stato utilizzato come criterio di misurazione la "*Superficie Esterna Lorda*" (SEL)–Codice delle Valutazioni Immobiliari, raccordando le superfici secondarie con coefficienti personalizzati, che prendono il nome di "*rapporto mercantile*" e che rappresentano il rapporto tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Superficie catastale	Superficie estena lorda	Coeff.	Superficie convenz.	Altezza	Piano
Abitazione part. 546 e part. 613 sub.7 graff.	Totale mq. 161 Totale escluse aree scoperte mq. 146	mq.158,00	1,00	mq.158,00	ml.2,72	terra
Resede esclusiva						
Garage part. 541	Totale mq. 14 Consisteza mq. 12	mq. 14,00	0,50	mq.7,00	Min. ml.2,60 Max ml.3,00	terra
			Totale superficie convenzionale:	mq.165,00		

PARTI COMUNI

Dalle visure presso l'Agenzia del Territorio, Sezione Servizi Catastali di Lucca, relativamente alle particelle 546, 613 e 541, non risultano in atti elaborati planimetrici riguardanti i Beni Comuni Non Censibili.

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO

L'appartamento e il garage sono liberi da persone, nella disponibilità della procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

I diritti di 1/1 della piena proprietà, sono pervenuti nel Signor come segue:

– per successione legittima alla deceduta in data 12 maggio 1998, come da Denuncia n. 39 vol. 1520 registrata a Lucca il 4 novembre 1998, ivi trascritta in data 21 novembre 1998 al n. 11493 di formalità;

– per successione legittima al , deceduto in data 21 maggio 1998, come da Denuncia n.4 0 vol.1520 registrata a Lucca il 4 novembre 1998, ivi trascritta in data 21 novembre 1998 al n.11494 di formalità.

Trattasi di beni personali pervenuti per successione.

Da parte dell'erede **non** risulta l'accettazione dell'eredità in morte della madre e del padre .

Nei Signori i diritti di 1/2 ciascuno e complessivamente la piena proprietà era pervenuta per acquisto fattone dal Signor il 3 dicembre 1932, con atto ai rogiti del Notaio Pier Antonio Donnini, con sede in Lucca del 22 dicembre 1972 repertorio 58779/3793, registrato a Lucca il 10 gennaio 1973 n. 376 vol. 486, ivi trascritto in data 19 gennaio 1973 al n. 1264 di formalità.

DIRITTI E SERVITÙ

Nel sopra citato atto ai rogiti del Notaio Pier Antonio Donnini con sede in Lucca del 22 dicembre 1972 repertorio 58779/3793(Allegato n° 9), è riportato:

... I compratori prendono atto che sul terreno ad uso comune, porzione 5- del mappale 334 – si trova un pozzo, di proprietà del venditore, che fornirà, dietro pagamento, acqua ai condomini mediante un apparato di autoclave sito nei locali caldaia di proprietà del venditore che si riserva il diritto di ispezione al pozzo ed alla autoclave. ...

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

… 3) La porzione di terreno indiviso in proprietà condominiale resta gravata di servitù di passo in tuti i tempi e con ogni mezzo a favore di: A) tutti i fabbricati destinati a garage posti a mezzogiorno dello stesso terreno condominiale al fine del loro accesso dalla via Paduletta. b) Fabbricato con annesso terreno di proprietà del Sig. Piattelli, al fine di un'accesso attraverso il detto terreno della via Paduletta. C) , suoi eredi ed aventi causa, per raggiungere un fabbricato di proprietà dello stesso posto a levante del terreno condominiale.

…[3] Il Sig. costituisce una Servitù di passo con ogni mezzo ed ogni tempo su una striscia di terreno della costante larghezza di m.5 a favore del terreno condominiale sopra citato. …

… [9] detto terreno è gravato di servitù di scarico, attraverso tubazioni di acque bianche e nere, di acquedotto a favore del fabbricato cui fa parte l'appartamento in oggetto a favore del fabbricato adiacente di proprietà del Sig. . Il Sig. si obbliga di provvedere al ripristino delle zone dell'appartamento colpite dall'umidità. …

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato è costituito da undici appartamenti(Allegato n°10), per i diritti e gli obblighi si rinvia al "REGOLAMENTO DI CONDOMINIO" (Allegato n°11).
All'unità immobiliare è stata attribuita la quota di PROPRIETA' GENERALE pari a **101 ‰**.

Spese condominiali
Come da comunicazione dell'amministratore pro-tempore del "Condominio Paduletta" c.f. 80007330469:
-Totale spese a debito: €. 4.813,84=
-Saldo al 31 agosto 2024 €. 4.168,57=
-Preventivo gestione ordinaria 1 settembre 2024 - 31 agosto 2025 €. 645,27=
Non risultano spese straordinarie già deliberate.

Si ricorda che, ai sensi dell'articolo 63, comma 2, del R.D. 30 Marzo 1942, nº 318 (Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie), chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi, nel caso in specie relativi all'anno in corso e a quello precedente il decreto di trasferimento, quindi ad oggi non quantificabili.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Lucca**, aggiornate all'11 **agosto 2025**, gli immobili in oggetto **NON** risultano gravati da iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli.

SITUAZIONE EDILIZIA

NORMATIVA UBANISTICA

Le aree scoperte di proprietà esclusiva costituiscono pertinenza degli edifici oggetto di stima, censiti al Catasto Fabbricati e risultano inferiori a mq.5.000, pertanto non necessitano del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art.18 della L.47/85 e successive modifiche, nonché del D.P.R. 380/01 comma 2 dell'art 30.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Pratiche Edilizie
Dalle ricerche presso l'ufficio edilizia privata del Comune di **Altopascio,** sono stati individuati i sotto riportati titoli abilitativi:
– **Licenza Edilizia n. 3262,** rilasciata in data **29 settembre 1969** al Signor , per "Costruire un fabbricato per civile abitazione";
– **Licenza Edilizia n. 3641,** rilasciata in data **10 dicembre 1971** al Signor , "In variante un fabbricato di civile abitazione";
– **Autorizzazione di Abitabilità n. 489** rilasciata in data **20 gennaio 1972,** dal Sindaco del Comune di Altopascio, al Signor . Nella domanda del Permesso di Abitabilità, i locali al piano terreno sono destinati ad ufficio;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

– **Domanda Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/1985 n. progressivo 0209506902,** presentata in data **26 aprile 1986 protocollo n. 4215**, pratica n.332/86**,** cui ha fatto seguito la **Concessione Edilizia in Sanatoria n.233** del **15 ottobre 1993,** rilasciata a ai per "Costruzione accessorio ad uso autorimessa, cambio di destinazione d'uso da uffici ad abitazione".

Si evidenzia che, nel più volte citato atto ai rogiti del Notaio Pier Antonio Donnini con sede in Lucca del 22 dicembre 1972 repertorio 58779/3793, l'unità immobiliare viene descritta come segue:
... A) Porzione di un fabbricato per civile abitazione sito in Altopascio, via Paduletta n.7 – loc. Triboli 12; appartamento sito al piano terreno interno 2 al lato sud del fabbricato. Appartamento non ancora accertato all'urbano del quale si produce il certificato sostitutivo Mod.46 N7870- comprovante l'avvenuto accatastamento effettuato il giorno 18 marzo 1972 e reg. al N. 32 del Comune di Altopascio. La porzione di fabbricato è composta di vani 5 e accessori 3.

B) Porzione di terreno ad uso e proprietà esclusiva, destinato a posto macchina e alla costruzione di una autorimessa; distinte dalla porzione L della part. 334 foglio 18 mq.12, come risulta dal frazionamento , ed vistato dall'U.T.E. di Lucca in data 19-12-1972-------...

Conformità Edilizia

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 233 del 15 ottobre 1993, sono state rilevate le seguenti differenze:

- Differenza nell'altezza interna dell'appartamento, nella C.E.S. è indicata in ml. 2,90, mentre è stata rilevata in ml.2,72. Dette discrepanze posso essere ascrivibili al tipo di strumento utilizzato per il rilievo, salvo rientranti nelle "Tolleranze di costruzione" richiamate all'articolo 198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1° dicembre 2021 e successivamente dal Decreto Legge n.69/2024 cosiddetto "Salva casa", convertito nella legge n.105 del 24 luglio 2024, pubblicata in Gazzetta Ufficiale n.175v del 27 luglio 2024, recante "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica", con modifiche al Testo Unico sull'Edilizia (DPR 380/2001). Eventuali sanatorie saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si sottolinea che non è stata effettuata la verifica della legittimità dei titoli edilizi rilasciati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, se dovuti. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate secondo le notizie acquisite al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Gli impianti sono fatiscenti, l'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica.

STIMA

CRITERI ESTIMATIVI

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tenuto conto della situazione del mercato e della specifica e dettagliata indagine svolta, 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).

Ricerca comparabili
E' stata svolta una approfondita ricerca di beni comparabili mediante accessi ai dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, al fine di ottenere il dato immobiliare certo, basato su compravendite realmente perfezionatesi nelle zone limitrofe a quella del soggetto di stima.
La ricerca ha fornito alcuni riscontri, non ritenuti validamente selezionabili per la fattispecie.
L'analisi del segmento di mercato ha quindi consentito di selezionare solo la seguente unità immobiliare.

Comparabile
Titolo: Atto ai rogiti del Notaio Giampiero Piva del 26 ottobre 2022 repertorio n. 71763/23269.
Localizzazione: Comune di Altopascio (LU), località "Triboli" n. 14.
Immobile: Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di fabbricato di maggior mole.
Distribuzione: Ingresso, soggiorno con terrazzo, cucinotto, sala da pranzo, ripostiglio, disimpegno, bagno e tre camere.
Accessori: Corredato dalla proprietà esclusiva su garage elevato al solo piano terra e dai relativi diritti di comproprietà su tutte le parti comuni dell'edificio, ai sensi e per gli effetti di legge.
Prezzo: E' stato tra le parti convenuto ed accettato in complessivi €.114.000,00 (centoquattordicimila virgola zero zero centesimi), di cui:
- €.106.000,00 (centoseimila/00), relativamente al bene avente categoria catastale A/3;
- €. 8.000,00 (ottomila/00), relativamente al bene avente categoria catastale C/6.

Banca dati
Per mero tuziorismo, è stata quindi consultata, **ai soli fini statistici e contestuali**, la fonte specializzata **Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati al **2° semestre 2024**, con i seguenti risultati:
Comune di Altopascio
Fascia/zona: Periferica/BADIA POZZEVERI-
Codice di Zona: "D2"
Microzona: "2"
Tipologia prevalente: "Abitazioni civili"
Destinazione: "Residenziale"
Stato di conservazione: "Normale"
Superficie: "Lorda"
Tipologia:
-**"Abitazioni civili"**
Valore Mercato (€/mq.) minimo €. 1.000 - massimo €. 1.350;
-**"Abitazioni tipo economico"**
Valore Mercato (€/mq.) minimo €. 800 - massimo €. 1.150;
-**"Box"**
Valore Mercato (€/mq.) minimo €. 400 - massimo €. 600

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SVILUPPO VALUTAZIONE

Gli elementi che intervengono e che, in quanto tali, sono presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive e stato di conservazione, destinazione urbanistica, possibilità di ristrutturazione, situazione di mercato (rapporto domanda offerta).
In base agli elementi esposti, sono stati fatti i necessari aggiustamenti, anche in considerazione dei presumibili costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario per opere di straordinaria manutenzione compresi gli impianti, costi per regolarizzazione edilizia e aggiornamento della planimetria catastale e per il deposito del Certificato di Abitabilità/Agibilità, attestato da professionista abilitato, con allegata la documentazione, unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie e alle conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, che sono stati riconosciuti, in termini orientativi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO –METODO ADOTTATO MARKET COMPARISON APPROACH

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Comune: ALTOPASCIO (LU)
Frazione: fraz. Badia Pozzeveri, località Triboli n. 14
Dati catastali: Fg. 18, mappale 546 graffato al mappale 613 sub.7 (A/3) e mappale 541 (C/6)

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	158,00	100%	158,00
Box auto non collegati ai vani principali	14,00	50%	7,00
Superficie commerciale totale, m²			**165,00**

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARAIBLE 1: 	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di fabbricato di maggior mole. Si compone di ingresso, soggiorno con terrazzo, cucinotto, sala da pranzo, ripostiglio, disimpegno, bagno e tre camere. Corredato dalla proprietà esclusiva su garage elevato al solo piano terra, composto di un unico vano, con accesso da resede comune, posto nelle immediate vicinanze dell'abitazione. Corredato dai relativi diritti di comproprietà su tutte le parti comuni dell'edificio, ai sensi e per gli effetti di legge. Sito in Comune di Altopascio (LU), località "Triboli" n. 14 Rappresentati, detti beni, al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, al giusto conto, nel foglio 18: - mappale 613 subalterno 8, categoria A/3; - mappale 544, categoria C/6.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CALCOLO MCA(MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABILE 1	SUBJECT		
Prezzo di vendita	114.000			
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	26/10/2022	08/09/2025		
Differenziale (in mesi)	34			
Prezzo marginale	2			
Prezzo della caratteristica	68			
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m²	131,00	165,00		
Prezzo unitario a m²	870			
Differenziale	34,00			
Prezzo marginale	870			
Prezzo della caratteristica	29.580			
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Buono	Scadente		
Valore numerico	3	1		
Differenziale	-2			
Prezzo marginale unitario a m²	200			
Prezzo marginale	26.200			
Prezzo della caratteristica	-52.400			
IMPIANTI				
Impianti	2	1		
Valore numerico	2	1		
Differenziale	-1			
Prezzo marginale unitario a m²	70			
Prezzo marginale	9.170			
Prezzo della caratteristica	-9.170			
RISULTATI				
Prezzo corretto	82.078			
Prezzo corretto unitario al m²	627			
Prezzo corretto medio	**82.078**			

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 497,44

Valore catastale: € 98.253,54
Valore stimato: € 82.077,60 = € 497,44 x m² 165,00

Valore stimato arrotondato: € 82.000,00

Valore di stima dei diritti di 1/1, della piena proprietà €82.000,00= (euro ottantaduemila /00).
In detto valore è ricompresa l'incidenza della resede esclusiva e delle parti condominiali.

Deprezzamenti
Per la determinazione del più probabile valore di mercato, **"a corpo"** e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente l'immobile 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, utilizzando solo come parametro di riferimento la **superficie commerciale**, oltre a quanto riportato al punto **"Criteri valutazione"**, si è adottata un'ulteriore riduzione del **prezzo base d'asta**, che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragio-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ne delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 25% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.
In particolare, si osserva come tali differenze possano concretizzarsi:

- adottando **criteri prudenziali** che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene;
- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra, applicando una riduzione del valore del 20%, è stato accertato che il più probabile valore di mercato, ricomprendendo l'incidenza della resede esclusiva a giardino e delle parti comuni, può essere quantificato come segue:

Tipologia deprezzamento	%	Valore deprezzato
Tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 20% € 82.000,00 x 0.80 = € 65.600,00= (euro sessantacinquemilaseicento /00).	20,00	€.65.600,00=

Valore proposto a base d'asta in c.t. per i diritti di 1/1 della piena proprietà: **€.65.000,00=** (euro sessantacinquemila/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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 di seguito si evidenziano:

- Quanto non 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.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento 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.
- 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

INOLTRE:
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. 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 sottoscritto ritiene con la presente consulenza che si compone di undici (11) pagine e parte della dodicesima (12), con una (1) ripresa satellitare, trentadue (32) fotografie e numero undici (11) allegati, di aver adempiuto al gradito incarico ricevuto e la trasmette al Curatore dell'eredità giacente.
Lucca, 12 settembre 2025

Il C.T.U.
Geom. Giovanni Leonardi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009