



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

242/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

DR.SSA ANTONIA LIBERA OLIVA

CUSTODE:

I.V.G. LUCCA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Luca Dini

CF:DNILCU67D06E715Y

con studio in LUCCA (LU) Via Idelfonso Nieri n. 60

telefono: 0583493004

email: info@dinienieri.it

PEC: luca.dini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 242/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a MASSAROSA VIA DI VITIANO 120, frazione CORSANICO, della superficie commerciale di **422,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)

Trattasi di fabbricato per civile abitazione sito in Comune di Massarosa, frazione Corsanico, località Vitiano, Via Vitiano n. 6. Vi si accede da ampio cancello carrabile dalla via di Vitiano e da cancello pedonale sulla via di Barretta o Baretta. L'intera proprietà è completamente recintata.

Il fabbricato del tipo „villa“ elevato su due piani fuori terra, compreso il terrestre ed è diviso (verticalmente) in due unità immobiliari ad uso residenziale, una sul lato sud e l'altra sul lato nord, ed è corredato da terreno in stato di abbandono adibito a giardino e da locali accessori esterni, in parte interrati ed a comune tra le due unità.

L'unità immobiliare lato nord (particella 148 sub.5) è composta al piano Terra da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, angolo caminetto, scala a chiocciola di collegamento con il piano primo composto da disimpegno, corridoio, bagno, tre camere di cui una con bagno. Tramite piccola scala a chiocciola si accede alla soffitta, formata da un unico piccolo vano.

L'unità immobiliare lato sud (particella 148 sub. 6) si compone al piano terra da ingresso-disimpegno, cucina, pranzo, soggiorno, scala di collegamento con il piano primo composto da due camere, disimpegno e bagno. Da una piccola e stretta scala dal piano primo si accede a l sottotetto ad uso soffitta (di h max di 1,50 ml.).

A comune tra le due unità vi sono il porticato d'ingresso al piano terra, vari locali esterni insistenti sui lati nord, est e sud-est adibiti a ripostiglio, w.c., locale caldaia, dispensa-ripostiglio, stileria- lavanderia e sala biliardo, la terrazza al piano primo che circonda l'intero fabbricato, il manufatto ad uso ripostiglio e forno. Risultano rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa al foglio 11, particella 148 sub. 7 (categ. C/2 classe 4 consistenza 337 mq. rendita €. 852,83), che nell'elaborato planimetrico in atti è indicata come bene comune censibile al sub. 5 e sub. 6.

La resede di pertinenza che circonda il fabbricato è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa al foglio 11, particella 148 sub. 8, bene comune non censibile ai sub. 5, 6 e 7.

Si precisa che il fabbricato rappresentato dalla particella 2163 ed insistente sul terreno rappresentato dalla particella 2162, dovrà essere demolito perchè non ammesso a sanatoria, come prescritto nella CES n. 105/2013, pertanto non viene considerato nella presente stima perchè il costo della demolizione equivale al valore dell'area libera.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari che comprendono l'intero fabbricato, ha una struttura portante verticale in muratura ed in parte in cemento armato (la parte seminterrata), dove sono ubicati gli accessori a comune. Il solaio di piano ed il solaio di copertura sono con struttura portante in travi e travicelli di legno con scempiato in laterizio. Il tetto è del tipo a capanna con il manto di copertura in cotto. Non è stato possibile verificare se vi è la guaina impermeabilizzate ed eventuali pannelli per isolamento termico. L'intero fabbricato è privo di canale di gronda e discendenti. Gli intonaci interni ed esterni (tranne la facciata al Piano Terra lato mare che è rivestita in pietra) sono rifiniti a "civile" e tinteggiati in normali condizioni di manutenzione. Sono presenti neivani accessori a comune, sul retro del fabbricato, fenomeni di infiltrazione di acqua sia dal solaio che dalle pareti perimetrali. Parte dell'intonaco interno necessità di lavori di ripristino. I pavimenti interni sono in parte in ceramica e in parte in cotto al piano terra, in parquet al piano primo, i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica.



I pavimenti in cotto presenti nei vani accessori a comune sono in pessime condizioni a causa dell'umidità ed infiltrazioni presenti. Le porte interne sono in legno tamburato, i portoni d'ingresso sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetri semplici protetti da persiane anch'esse in legno, in pessime condizioni di manutenzioni.

L'impianto elettrico è sottotraccia e l'impianto di riscaldamento a gas metano è in termosifoni (in alluminio). Non sono stati rintracciati le conformità degli impianti e non è stato possibile verificare il loro funzionamento. Non è stato possibile verificare il sistema di smaltimento liquami se lo stesso è allacciato ad un sistema di fognatura privato o pubblica e non è stata rintracciata l'Autorizzazione allo scarico.

Esternamente sono presenti ampie superfici pavimentate in cotto ed in pietra a corredo del fabbricato, poste al piano terra ed al piano strada, ampia scalinata sempre in cotto e che scende verso il terreno a corredo (particella 2162) e superficie pavimentata sempre in cotto, muretti intonacati ed altre opere di arredo in muratura. Parte di quanto sopra descritto è stato realizzato sulla terreno a corredo, ma a causa della forte vegetazione presente non è stato possibile determinare esattamente l'ubicazione e l'ampiezza di quanto realizzato. Non si esclude un ulteriori presenza di superfici pavimentate, muretti ed altre opere di arredo presenti ma non visibili sulla resede e sul terreno a corredo.

Concludendo l'unità immobiliare in oggetto, risulta in stato di abbandono, probabilmente non è abitata dalla data di acquisto da parte della società esecutata e necessita di lavori urgenti di ordinaria e straordinaria manutenzione.

I suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici pubblici, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

Abitazione lato nord (particella 148 sub.5)

- altezza utile interna PT minimo 2,65 ml. circa - max 2,77 ml. circa;
- altezza utile interna P1 minimo 2,20 ml. circa - max 4,20 ml. circa;
- superficie interna netta pari a 140,00mq. circa;
- superficie commerciale pari a 175,00mq. Circa.

Abitazione lato sud (particella 148 sub. 6)

- altezza utile interna PT minimo 2,60 ml. circa - max 2,85 ml. circa;
- altezza utile interna P1 minimo 2,35 ml. circa - max 4,00 ml. circa;
- superficie interna netta pari a 105,00mq. circa;
- superficie commerciale pari a 150,00mq. circa.

Accessori comuni rappresentati dalla particella 148 sub. 7 (diritti di 1/2 della piena proprietà)

- superficie commerciale 100,00 mq. circa
- porticato e terrazza superficie 130 mq. circa
- resede a comune (come da planimetrie catastali) superficie 420 mq. circa

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'immobile originario è stato edificato in data antecedente l'emanazione della normativa di requisiti acustici e sembra che la sua ristrutturazione non richiedesse il rispetto di tali requisiti. Comunque non è stata rintracciata nessuna certificazione in merito per cui non è possibile, in assenza di accertamenti strumentali, dire se il fabbricato rispetti o meno i requisiti acustici e se sia presente o meno l'eventuale materiale isolante.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 23/10/2005 data di emanazione delle norme antisismiche nelle costruzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT - 1 - 2, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 148 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 9 vani,



rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Via di Vitiano n. 120, piano: Piano T. - 1 - 2, intestato a **al giusto conto**, derivante da VARIAZIONE del 08/01/2001 Pratica n. 4358 in atti dal 08/01/2001 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 91.1/2001)

Coerenze: con la particella 148 sub. 6, sub. 7, e con il sub. 8, salvo se altri.

- foglio 11 particella 2163 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 57 mq, rendita 144,25 Euro, indirizzo catastale: Località Vitiano, piano: PT, intestato a **al giusto conto**, derivante da COSTITUZIONE del 02/01/2001 Pratica n. 509 in atti dal 02/01/2001 COSTITUZIONE (n. 2233.1/2001)

Coerenze: con la particella 2162 su più lati, salvo se altri.

- foglio 11 particella 148 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 337 mq, rendita 852,83 Euro, indirizzo catastale: Via Vitiano n. 120, piano: PT, intestato a **al giusto conto**, derivante da VARIAZIONE del 27/04/2016 Pratica n. LU0041915 in atti dal 27/04/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 16324.1/2016) e VARIAZIONE del 08/01/2001 Pratica n. 4358 in atti dal 08/01/2001 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE
- Coerenze: confina con la particella 148 sub. 5, 148 sub. 6, e 148 sub. 8, salvo se altri.

- foglio 11 particella 148 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 8 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Via di Vitiano n. 120, piano: PT. - 1 - 2, derivante da VARIAZIONE del 08/01/2001 Pratica n. 4358 in atti dal 08/01/2001 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 91.1/2001)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1988.

B **pertinenza del fabbricato** a MASSAROSA VIA DI VITIANO 120, frazione CORSANICO per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)

Trattasi di terreno agricolo di pertinenza al fabbricato descritto al corpo A, posto in Comune di Massarosa fraz. Corsanico, via di Vitiano. Tutto il terreno è delimitato da recinzione.

Il terreno di forma regolare e pianeggiante, una parte a livello del piano terra dell'abitazione, una parte più piccola al livello della via di Vitiano ed una parte, più ampia posta verso il lato mare più basso rispetto al piano terra del fabbricato. Tutto il terreno è in stato di abbandono, con rovi, erbe infestanti e cespugli che non permettono l'accesso. Non è stato possibile verificare se su detto terreno sono presenti materiali di risulta, manufatti, cassette in legno ecc..

Si può accedere al terreno (dalla particella 2162), anche tramite cancello carrabile posto sulla via di Beretta. Si precisa che sulla particella 2162 insiste il manufatto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa al foglio 11, particella 2163 (categoria. C/2 classe 4 consistenza 57 mq. rendita €. 144,25). Si precisa che tale manufatto, dovrà essere demolito perché non ammesso a sanatoria, come prescritto nella CES n. 105/2013, pertanto non viene considerato nella presente stima perché il costo della demolizione equivale al valore dell'area libera. Tutto il terreno è recintato, ove visibile trattasi di muro presumibilmente in ca. intonacato con sovrastante rete metallica ed in parte pannelli in ferro. Si accede al terreno anche tramite ampio cancello carrabile posto sulla via di Beretta.

Sono presenti ampie superfici pavimentate in cotto ed in pietra a corredo del fabbricato, poste al piano terra ed al piano strada, ampia scalinata sempre in cotto e che scende verso il terreno a corredo (particella 2162) e superficie pavimentata sempre in cotto, muretti intonacati ed altre opere di arredo in muratura. Parte di quanto sopra descritto è stato realizzato su detto terreno, ma a causa della vegetazione presente non è stato possibile determinare esattamente l'ubicazione e l'ampiezza di quanto realizzato. Non si esclude un'ulteriore presenza di superfici pavimentate, muretti ed altre opere di arredo presenti ma non visibili sulla recinzione e sul terreno a corredo, non accessibile a causa dello stato di abbandono in cui si trova.



Si precisa, che parte della particella 2165 è occupata dalla sede stradale di via di Viviano.

Concludendo tutto il terreno a corredo delle unità immobiliari descritti nel Lotto 1 e nel Lotto 2, risulta in stato di abbandono, ricoperto di vegetazione e non accessibile, con necessità di lavori di pulizia impegnativi.

I dati tecnici essenziali, sono stati tutti rilevati dalle visure catastali sono i seguenti:

particella 150, uliveto di mq. 370;

particella 2162, vigneto di mq. 822; e

particella 2165, uliveto di mq. 490.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 150 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 370, reddito agrario 1,62 €, reddito dominicale 1,15 €, indirizzo catastale: Località Vitiano, intestato a **al giusto conto**, derivante da Impianto meccanografico del 23/12/1975
Coerenze: con la particella 151, particella 2165, particella 2162 e strada vicinale, salvo se altri.
- foglio 11 particella 2162 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 2, superficie 822, reddito agrario 4,25 €, reddito dominicale 5,73 €, indirizzo catastale: Località Vitiano, intestato a **al giusto conto**, derivante da FRAZIONAMENTO del 08/11/2000 Pratica n. 206499 in atti dal 08/11/2000 (n. 2586.1/2000)
Coerenze: con la particella 148, particella 150, particella 2163, strada vicinale e via Barretta, salvo se altri.
Sulla particella 2162 insiste il manufatto rappresentato dalla particella 2163. Tale manufatto è stato stralciato dal Condono Edilizio e non ammesso a sanatoria, così come prescritto nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 105 del 16/09/2013 (richiesta di sanatoria edilizia n. 4139 presentata il 28/02/1995 n. int. 448).
- foglio 11 particella 2165 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 490, reddito agrario 2,15 €, reddito dominicale 1,52 €, indirizzo catastale: Località Vitiano, intestato a **al giusto conto**, derivante da FRAZIONAMENTO del 08/11/2000 Pratica n. 206499 in atti dal 08/11/2000 (n. 2586.1/2000)
Coerenze: con la particella 148, particella 150, particella 931 e con la via di Vitiano, salvo se altri.
Si precisa che parte del terreno è occupato dalla sede stradale di via di Vitiano.

Presenta una forma regolareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 422,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 629.856,54 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 503.000,00 |
| Data della valutazione: | 29/02/2024 |



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Nella disponibilità della società esecutata

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/09/2007 a firma di notaio Monaco Fabio ai nn. 40477 di repertorio di repertorio, iscritta il 19/09/2007 a Lucca ai nn. 4763 di registro particolare, a favore di *******, contro *******, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/10/2022 a firma di UNEP Tribunale di Lucca ai nn. 4130 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/12/2022 a Lucca ai nn. 16654 di registro particolare, a favore di *******, contro *******, derivante da Verbale Pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

VINCOLI DI TUTELA: L'area in cui ricade il fabbricato risulta sottoposta al Vincolo Idrogeologico. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico



Comunale e/o di Piano Operativo Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

SERVITU' ATTIVE E PASSIVE: Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servitù costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento, ad eccezione di quanto riportato nell'atto notaio Rizzo del 04/12/1986 repertorio n. 149.331 trascritto a Lucca il 19/12/1986 al n. 10467 di registro particolare.

ONERI: Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita del fabbricato e dei terreni, da eseguirsi nei modi e nel rispetto di normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

Quanto in oggetto viene venduto ed acquistato "nello stato di fatto e di diritto" in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso già goduto dalla società venditrice e dai suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, nonché con i patti e le servitù costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento.

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.
- Non sono state eseguite indagini relative 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 stati forniti da parte dell'esecutato le certificazioni reltive alle suddette conformità.
- 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 è stata fornita dall'interessato l'Autorizzazione allo Scarico.
- 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.
- Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società *** i diritti della pieno proprietà sono pervenuti:

- per Decreto di Trasferimento Immobili del tribunale di Lucca in data 21/09/2006 repertorio n. 2094, trascritto a Lucca in data 27/09/2006 al n. 12059 di registro particolare, dai sigg.ri *** nato a *** il *** e *** nato a *** il ***.

Ai sigg.ri *** e *** i diritti di 1/2 della piena proprietà ciascuno gli immobili rappresentati al C.F. Del Comune di Massarosa nel foglio 11 particelle 148 sub. 2, 148 sub. 3, 148 sub. 4, particella 147 e particella 149 sono pervenuti:

- per atto di compravendita ai rogiti del notaio Tolomei Rodolfo del 30/12/1986 repertorio n. 36665, trascritto a Lucca in data 23/01/1987 al n. 475 di registro particolare, dai sigg.ri ** natoa *** il ***, *** nato a *** il ***, *** nato a *** il ***, *** nato a *** il *** e *** nata a *** il ***.

Ai sigg.ri *** e *** i diritti di 1/2 della piena proprietà ciascuno del terreno rappresentato al C.T. del Comune di Massarosa nel foglio 11 particella 150, è pervenuto:

- per atto di compravendita ai rogiti del notaio Rizzo Francesco del 04/12/1986 repertorio n. 149331, trscritto a Lucca in data 19/12/1986 al n. 10467 di registro particolare, dal sig. *** nato a *** il ***.

Ai soli fini della storia catastale, si precisa che:

- le particella 148 sub. 5, sub. 6 e sub. 7 derivano dalla soppressione delle particelle 148 sub. 2, sub. 3 e sub. 4, per VARIAZIONE del 08/01/2001 Pratica n. 4358 in atti dal 08/01/2001 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 91.1/2001).
- la particella 2162 ex 147/a, la particella 2163 ex 147/b e la particella 2.165 ex 150 sono state costituite con FRAZIONAMENTO del 08/11/2000 Pratica n. 206499 in atti dal 08/11/2000 (n. 2586.1/2000).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 138, intestata a ***, per lavori direalizzazione di n. 2 tettoie e realizzazione di manufatto in muratura, presentata il 12/08/1986 con il n. 13023 di protocollo, rilasciata il 09/12/2013 con il n. 138 di protocollo.

C.E.S. riferita alla domanda di Condonò Edilizio presentata ai sensi della Legge 47/85 in data



12/08/1986 protocollo n. 13023 n.int 1916.

Autorizzazione Edilizia **N. 187**, intestata a ***** e *****, per lavori di costruzione di recinzione, presentata il 21/06/1986 con il n. 10271 di protocollo, rilasciata il 06/08/1986 con il n. 187 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 351**, intestata a ***** e *****, per lavori di ristrutturazione e restauro di fabbricato residenziale, presentata il 06/12/1986 con il n. 20003 di protocollo, rilasciata il 28/12/1988 con il n. 351 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 105**, intestata a ***** e *****, per lavori di realizzazione di sala biliardo, ampliamento ripostiglio, ingresso, n. 2 porticati e costruzione di sottoscala, presentata il 28/02/1995 con il n. 4139 di protocollo, rilasciata il 18/09/2013 con il n. 105 di protocollo.

C.E.S. relativa alla Domanda di Condono Edilizio presentata ai sensi della Legge 724/94 in data 28/02/1995 protocollo n. 4139 n.int.448.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 138 del 09/12/2013, relativa alla Domanda di Condono Edilizio presentata in data 12/08/1986 protocollo n. 13023 n.int. 1916. Tale CES riguarda: - la realizzazione di due tettoie, chiuse su tre lati e destinate a rimessaggio/ripostiglio; e - la realizzazione di un manufatto in muratura ad uso ripostiglio adiacente a forno esistente. Nella CES rilasciata non è allegata la dichiarazione ai sensi dell'art.35 comma 14 della Legge 47/85 e riposta la seguente dicitura "gli immobili oggetto di condono non possono essere dichiarati abitabili e/o agibili". Nell'elaborato grafico allegato alla CES gli abusi oggetto di sanatoria sono ben evidenziati. Si precisa infine che nel suddetto elaborato grafico, il fabbricato risulta essere un'unica unità immobiliare. Concessione Edilizia n. 351 del 28/12/1988 presentata in data 06/12/1985 protocollo n. 20003. Ristrutturazione e restauro di fabbricato residenziale. Nello Stato Modificato il fabbricato è diviso in due unità immobiliari. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 105 del 18/09/2013, relativa alla Domanda di Condono Edilizio presentata in data 28/02/1995 protocollo n. 4139 n.int. 448. Tale CES riguarda: - realizzazione di sala biliardo, ampliamento ripostiglio al piano terra, ingresso, n. 2 porticati aderenti alla civile abitazione e costruzione di sottoscala. Nella CES rilasciata non è allegata la dichiarazione ai sensi dell'art.35 comma 14 della Legge 47/85 e riposta la seguente dicitura "gli immobili oggetto di condono non possono essere dichiarati abitabili e/o agibili". Nell'elaborato grafico allegato alla CES gli abusi oggetto di sanatoria sono ben evidenziati. Non sono rappresentati tutti i prospetti del fabbricato. Si precisa infine che nel suddetto elaborato grafico, il fabbricato risulta essere diviso in senso verticale in due unità immobiliari, da terra a tetto ed è stato realizzato il piano soffitta. In entrambi le CES rilasciate, gli elaborati grafici allegati non riportano quote, misure, distanze, altezze ecc.. Non sono rappresentati degli scalini che comportano una variazione delle quote di altezza tra una stanza ed un'altra, sia al piano terra che nei bagni al primo piano. Non sono rappresentati i comignoli sul tetto. Si precisa che alcuni vani ed alcuni bagni hanno un'altezza inferiore al minimo previsto dalle normative vigenti. Si rileva: - una mancanza di



rappresentazione di tutte le superficie pavimentate esterne presenti a corredo del fabbricato. Si precisa che parte di esse è probabile che siano state realizzate sul terreno descritto al corpo B. Si fa presente che nella documentazione fotografica allegata alla CES, sono visibili parte della superficie pavimentata, realizzata in pietra al piano terra lato Nord; - nei prospetti rappresentati nella CES, si rileva una diversa rappresentazione delle porte e finestre nella larghezza ed altezza; - lo stato attuale del fabbricato non corrisponde con la C.E. n. 351/1988 e che nell'istanza di sanatoria di cui sopra non si fa alcun riferimento all'eventuale regolarizzazione delle difformità interne e prospettiche rispetto a quanto autorizzato con la sopra citata C.E. In conclusione, si rileva una non precisa rappresentazione grafica del fabbricato negli elaborati allegati alle suddette CES in particolare alla CES n. 105/2013. Tutto quanto sopra descritto, porta ad un giudizio di conformità non completo ed esaustivo. Si consiglia, all'aggiudicatario, di presentare una richiesta di rettifica/integrazione al Comune di Massarosa per "migliore/esatta rappresentazione grafica", e comunque di concordare con l'amministrazione comunale la corretta procedura per la correzione della CES, ove sono chiaramente visibili tali errori di rappresentazione grafica, fermo restando, ove non possibile, di procedere con una sanatoria comprendete l'autorizzazione per il Vincolo Idrogeologico/Autorità di Bacino competente, od alla rimessa in pristino di quanto legittimamente autorizzato. Si ricorda come già descritto in perizia che il fabbricato rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel foglio 11 dalla particella 2163 non è stato ammesso alla sanatoria nella CES n. 105/2013, pertanto dovrà essere demolito. Inoltre da un colloquio con l'amministrazione comunale è emerso che la C.E.S. 105/2013 è stata rilasciata ma ad oggi non sono stati pagati gli oneri dovuti che ammontano ad €. 4.893,45 oltre ad €. 200,00 di diritti di Ufficio, come risulta dalla comunicazione inviata alla società eseguita dal Comune di Massarosa in data 08/10/2014 protocollo n. 26930. Si precisa che gli atti abilitativi rintracciati, di cui sopra riguardano l'intero fabbricato. Autorizzazione Edilizia n. 187/86 del 06/08/1986 – recinzione di proprietà in muro di c.a. Con rivestimento in pietra e muro in laterizio intonato con sovrastante rete metallica. Ove è stato possibile verificare la recinzione, la stessa risulta difforme dagli atti abilitativi rilasciati, tra cui la non realizzazione del muro rivestito in pietra, la realizzazione di un cancello carrabile con colonne in mattoni a faccia vista (limite sud della via di Barretta o Baretta), maggiore altezza del muro. Non è stato possibile accertare o meno la presenza delle scalinate rappresentate nell'elaborato grafico allegato alla suddetta A.E. Si precisa che a causa della presenza di vegetazione infestante, arbusti, cespugli ed alberature non è stato possibile verificare la recinzione lungo tutto il perimetro di proprietà. L'aggiudicatario dovrà provvedere alla presentazione di una sanatoria edilizia per le difformità riscontrate (ove è stato possibile accedere), comprendete l'autorizzazione per il Vincolo Idrogeologico/Autorità di Bacino competente, od alla rimessa in pristino di quanto legittimamente autorizzato. Si precisa che gli atti abilitativi rintracciati, di cui sopra riguardano l'intero fabbricato Pertanto a seguito di quanto sopra descritto, si precisa che, in relazione alla verifica di sanabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili, tenendo conto delle limitazioni nelle indagini svolte ed esposte, rimane impossibile, da parte dello scrivente, fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione e/o adeguamento delle eventuali difformità riscontrate comporta una valutazione a carattere discrezionale, in quanto di esclusiva competenza delle Amministrazioni Comunali e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti gli immobili. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisioni all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia, è da intendersi formulato in terminiorientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire il procedimento di



sanatoria o fiscalizzazione delle opere realizzati senza i prescritti titoli abilitativi. Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione". (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 - L.R. 65/2014)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri non pagati CES 105/2013 e diritti di ufficio : €.5.093,46
- Integrazione CES per migliore rapp. grafica e/o eventuale presentazione di Sanatoria escluso sanzione amministrativa - compreso rilievo completo del fabbricato, accessori e resede - costo puramente indicativo: €.6.000,00
- demolizione e smaltimento a discarica del materiale di risulta del fabbricato rappresentato dalla particella 2163 costo puramente indicativo: €.7.000,00
- presentazione sanatoria per regolarizzazione recinzione - costo puramente indicativo: €.1.000,00
- sanzione amministrativa minima per sanatoria recinzione : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 mesi - indicativo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Deve essere aggiornata la planimetria catastale a seguito dell'aggiornamento dell'edilizia e deve essere presentata la pratica per la demolizione del manufatto rappresentato dalla particella 1263.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica DOCFA a variazione n. 3 planimetrie - costo puramente indicativo: €.1.800,00
- diritti catastali: €.300,00
- presentazione DOCFA per la demolizione manufatto abusivo (particella 1263) costo puramente indicativo: €.600,00
- diritti catastali per DOCFA demolizione : €.50,00
- redazione elaborato planimetrico - quota parte - costo puramente indicativo: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MASSAROSA VIA DI VITIANO 120, FRAZIONE CORSANICO

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a MASSAROSA VIA DI VITIANO 120, frazione CORSANICO, della superficie



commerciale di **422,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)

Trattasi di fabbricato per civile abitazione sito in Comune di Massarosa, frazione Corsanico, località Vitiano, Via Vitiano n. 6. Vi si accede da ampio cancello carrabile dalla via di Vitiano e da cancello pedonale sulla via di Barretta o Baretta. L'intera proprietà è completamente recintata.

Il fabbricato del tipo „villa“ elevato su due piani fuori terra, compreso il terrestre ed è diviso (verticalmente) in due unità immobiliari ad uso residenziale, una sul lato sud e l'altra sul lato nord, ed è corredato da terreno in stato di abbandono adibito a giardino e da locali accessori esterni, in parte interrati ed a comune tra le due unità.

L'unità immobiliare lato nord (particella 148 sub.5) è composta al piano Terra da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, angolo caminetto, scala a chiocciola di collegamento con il piano primo composto da disimpegno, corridoio, bagno, tre camere di cui una con bagno. Tramite piccola scala a chiocciola si accede alla soffitta, formata da un unico piccolo vano.

L'unità immobiliare lato sud (particella 148 sub. 6) si compone al piano terra da ingresso-disimpegno, cucina, pranzo, soggiorno, scala di collegamento con il piano primo composto da due camere, disimpegno e bagno. Da una piccola e stretta scala dal piano primo si accede a l sottotetto ad uso soffitta (di h max di 1,50 ml.).

A comune tra le due unità vi sono il porticato d'ingresso al piano terra, vari locali esterni insistenti sui lati nord, est e sud-est adibiti a ripostiglio, w.c., locale caldaia, dispensa-ripostiglio, stieria- lavanderia e sala biliardo, la terrazza al piano primo che circonda l'intero fabbricato, il manufatto ad uso ripostiglio e forno. Risultano rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa al foglio 11, particella 148 sub. 7 (categ. C/2 classe 4 consistenza 337 mq. rendita €. 852,83), che nell'elaborato planimetrico in atti è indicata come bene comune censibile al sub. 5 e sub. 6.

La resede di pertinenza che circonda il fabbricato è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa al foglio 11, particella 148 sub. 8, bene comune non censibile ai sub. 5, 6 e 7.

Si precisa che il fabbricato rappresentato dalla particella 2163 ed insistente sul terreno rappresentato dalla particella 2162, dovrà essere demolito perchè non ammesso a sanatoria, come prescritto nella CES n. 105/2013, pertanto non viene considerato nella presente stima perchè il costo della demolizione equivale al valore dell'area libera.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari che comprendono l'intero fabbricato, ha una struttura portante verticale in muratura ed in parte in cemento armato (la parte seminterrata), dove sono ubicati gli accessori a comune. Il solaio di piano ed il solaio di copertura sono con struttura portante in travi e travicelli di legno con scempiato in laterizio. Il tetto è del tipo a capanna con il manto di copertura in cotto. Non è stato possibile verificare se vi è la guaina impermeabilizzate ed eventuali pannelli per isolamento termico. L'intero fabbricato è privo di canale di gronda e discendenti. Gli intonaci interni ed esterni (tranne la facciata al Piano Terra lato mare che è rivestita in pietra) sono rifiniti a "civile" e tinteggiati in normali condizioni di manutenzione. Sono presenti neivani accessori a comune, sul retro del fabbricato, fenomeni di infiltrazione di acqua sia dal solaio che dalle pareti perimetrali. Parte dell'intonaco interno necessità di lavori di ripristino. I pavimenti interni sono in parte in ceramica e in parte in cotto al piano terra, in parquet al piano primo, i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica.

I pavimenti in cotto presenti nei vani accessori a comune sono in pessime condizioni a causa dell'umidità ed infiltrazioni presenti. Le porte interne sono in legno tamburato, i portoni d'ingresso sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetri semplici protetti da persiane anch'esse in legno, in pessime condizioni di manutenzioni.

L'impianto elettrico è sottotraccia e l'impianto di riscaldamento a gas metano è in termosifoni (in alluminio). Non sono stati rintracciati le conformità degli impianti e non è stato possibile verificare il loro funzionamento. Non è stato possibile verificare il sistema di smaltimento liquami se lo stesso è allacciato ad un sistema di fognatura privato o pubblica e non è stata rintracciata l'Autorizzazione allo scarico.

Esternamente sono presenti ampie superfici pavimentate in cotto ed in pietra a corredo del fabbricato, poste al piano terra ed al piano strada, ampia scalinata sempre in cotto e che scende verso il terreno a corredo (particella 2162) e superficie pavimentata sempre in cotto, muretti intonacati ed altre opere di



arredo in muratura. Parte di quanto sopra descritto è stato realizzato sul terreno a corredo, ma a causa della forte vegetazione presente non è stato possibile determinare esattamente l'ubicazione e l'ampiezza di quanto realizzato. Non si esclude un'ulteriore presenza di superfici pavimentate, muretti ed altre opere di arredo presenti ma non visibili sulla recede e sul terreno a corredo.

Concludendo l'unità immobiliare in oggetto, risulta in stato di abbandono, probabilmente non è abitata dalla data di acquisto da parte della società esecutata e necessita di lavori urgenti di ordinaria e straordinaria manutenzione.

I suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici pubblici, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

Abitazione lato nord (particella 148 sub.5)

- altezza utile interna PT minimo 2,65 ml. circa - max 2,77 ml. circa;
- altezza utile interna P1 minimo 2,20 ml. circa - max 4,20 ml. circa;
- superficie interna netta pari a 140,00mq. circa;
- superficie commerciale pari a 175,00mq. Circa.

Abitazione lato sud (particella 148 sub. 6)

- altezza utile interna PT minimo 2,60 ml. circa - max 2,85 ml. circa;
- altezza utile interna P1 minimo 2,35 ml. circa - max 4,00 ml. circa;
- superficie interna netta pari a 105,00mq. circa;
- superficie commerciale pari a 150,00mq. circa.

Accessori comuni rappresentati dalla particella 148 sub. 7 (diritti di 1/2 della piena proprietà)

- superficie commerciale 100,00 mq. circa
- porticato e terrazza superficie 130 mq. circa
- recede a comune (come da planimetrie catastali) superficie 420 mq. circa

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'immobile originario è stato edificato in data antecedente l'emanazione della normativa di requisiti acustici e sembra che la sua ristrutturazione non richiedesse il rispetto di tali requisiti. Comunque non è stata rintracciata nessuna certificazione in merito per cui non è possibile, in assenza di accertamenti strumentali, dire se il fabbricato rispetti o meno i requisiti acustici e se sia presente o meno l'eventuale materiale isolante.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 23/10/2005 data di emanazione delle norme antisismiche nelle costruzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT - 1 - 2, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 148 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 9 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Via di Vitiano n. 120, piano: Piano T. - 1 - 2, intestato a **al giusto conto**, derivante da VARIAZIONE del 08/01/2001 Pratica n. 4358 in atti dal 08/01/2001 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 91.1/2001)
Coerenze: con la particella 148 sub. 6, sub. 7, e con il sub. 8, salvo se altri.
- foglio 11 particella 2163 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 57 mq, rendita 144,25 Euro, indirizzo catastale: Località Vitiano, piano: PT, intestato a **al giusto conto**, derivante da COSTITUZIONE del 02/01/2001 Pratica n. 509 in atti dal 02/01/2001 COSTITUZIONE (n. 2233.1/2001)
Coerenze: con la particella 2162 su più lati, salvo se altri.
- foglio 11 particella 148 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 337



mq, rendita 852,83 Euro, indirizzo catastale: Via Vitiano n. 120, piano: PT, intestato a **al giusto conto**, derivante da VARIAZIONE del 27/04/2016 Pratica n. LU0041915 in atti dal 27/04/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 16324.1/2016) e VARIAZIONE del 08/01/2001 Pratica n. 4358 in atti dal 08/01/2001 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE

Coerenze: confina con la particella 148 sub. 5, 148 sub. 6, e 148 sub. 8, salvo se altri.

- foglio 11 particella 148 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 8 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Via di Vitiano n. 120, piano: PT. - 1 - 2, derivante da VARIAZIONE del 08/01/2001 Pratica n. 4358 in atti dal 08/01/2001 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 91.1/2001)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1988.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|------------|
| livello di piano: | al di sopra della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| esposizione: | al di sopra della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| luminosità: | buono | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| panoramicità: | buono | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| impianti tecnici: | nella media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| stato di manutenzione generale: | al di sotto della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| servizi: | al di sotto della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fabbricato per civile abitazione sito in Comune di Massarosa, frazione Corsanico, località Vitiano, Via Vitiano n. 6. Vi si accede da ampio cancello carrabile dalla via di Vitiano e da cancello pedonale sulla via di Barretta o Baretta. L'intera proprietà è completamente recintata.

Il fabbricato del tipo „villa“ elevato su due piani fuori terra, compreso il terrestre ed è diviso (verticalmente) in due unità immobiliari ad uso residenziale, una sul lato sud e l'altra sul lato nord, ed è corredato da terreno in stato di abbandono adibito a giardino e da locali accessori esterni, in parte interrati ed a comune tra le due unità.

L'unità immobiliare lato nord (particella 148 sub.5) è composta al piano Terra da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, angolo caminetto, scala a chiocciola di collegamento con il piano primo composto da disimpegno, corridoio, bagno, tre camere di cui una con bagno. Tramite piccola scala a chiocciola si accede alla soffitta, formata da un unico piccolo vano.

L'unità immobiliare lato sud (particella 148 sub. 6) si compone al piano terra da ingresso-disimpegno, cucina, pranzo, soggiorno, scala di collegamento con il piano primo composto da due camere, disimpegno e bagno. Da una piccola e stretta scala dal piano primo si accede al sottotetto ad uso soffitta (di h max di 1,50 ml.).

A comune tra le due unità vi sono il porticato d'ingresso al piano terra, vari locali esterni insistenti sui lati nord, est e sud-est adibiti a ripostiglio, w.c., locale caldaia, dispensa-ripostiglio, stileria- lavanderia e sala biliardo, la terrazza al piano primo che circonda l'intero fabbricato, il manufatto ad uso ripostiglio e forno. Risultano rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa al



foglio 11, particella 148 sub. 7 (categ. C/2 classe 4 consistenza 337 mq. rendita €. 852,83), che nell'elaborato planimetrico in atti è indicata come bene comune censibile al sub. 5 e sub. 6.

La resede di pertinenza che circonda il fabbricato è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa al foglio 11, particella 148 sub. 8, bene comune non censibile ai sub. 5, 6 e 7.

Si precisa che il fabbricato rappresentato dalla particella 2163 ed insistente sul terreno rappresentato dalla particella 2162, dovrà essere demolito perchè non ammesso a sanatoria, come prescritto nella CES n. 105/2013, pertanto non viene considerato nella presente stima perchè il costo della demolizione equivale al valore dell'area libera.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari che comprendono l'intero fabbricato, ha una struttura portante verticale in muratura ed in parte in cemento armato (la parte seminterrata), dove sono ubicati gli accessori a comune. Il solaio di piano ed il solaio di copertura sono con struttura portante in travi e travicelli di legno con scempiato in laterizio. Il tetto è del tipo a capanna con il manto di copertura in cotto. Non è stato possibile verificare se vi è la guaina impermeabilizzata ed eventuali pannelli per isolamento termico. L'intero fabbricato è privo di canale di gronda e discendenti. Gli intonaci interni ed esterni (tranne la facciata al Piano Terra lato mare che è rivestita in pietra) sono rifiniti a "civile" e tinteggiati in normali condizioni di manutenzione. Sono presenti nei vani accessori a comune, sul retro del fabbricato, fenomeni di infiltrazione di acqua sia dal solaio che dalle pareti perimetrali. Parte dell'intonaco interno necessita di lavori di ripristino. I pavimenti interni sono in parte in ceramica e in parte in cotto al piano terra, in parquet al piano primo, i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica.

I pavimenti in cotto presenti nei vani accessori a comune sono in pessime condizioni a causa dell'umidità ed infiltrazioni presenti. Le porte interne sono in legno tamburato, i portoni d'ingresso sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetri semplici protetti da persiane anch'esse in legno, in pessime condizioni di manutenzioni.

L'impianto elettrico è sottotraccia e l'impianto di riscaldamento a gas metano è in termosifoni (in alluminio). Non sono stati rintracciati le conformità degli impianti e non è stato possibile verificare il loro funzionamento. Non è stato possibile verificare il sistema di smaltimento liquami se lo stesso è allacciato ad un sistema di fognatura privato o pubblica e non è stata rintracciata l'Autorizzazione allo scarico.

Esternamente sono presenti ampie superfici pavimentate in cotto ed in pietra a corredo del fabbricato, poste al piano terra ed al piano strada, ampia scalinata sempre in cotto e che scende verso il terreno a corredo (particella 2162) e superficie pavimentata sempre in cotto, muretti intonacati ed altre opere di arredo in muratura. Parte di quanto sopra descritto è stato realizzato sulla terreno a corredo, ma a causa della forte vegetazione presente non è stato possibile determinare esattamente l'ubicazione e l'ampiezza di quanto realizzato. Non si esclude un'ulteriore presenza di superfici pavimentate, muretti ed altre opere di arredo presenti ma non visibili sulla resede e sul terreno a corredo.

Concludendo l'unità immobiliare in oggetto, risulta in stato di abbandono, probabilmente non è abitata dalla data di acquisto da parte della società esecutata e necessita di lavori urgenti di ordinaria e straordinaria manutenzione.

I suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici pubblici, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

Abitazione lato nord (particella 148 sub.5)

- altezza utile interna PT minimo 2,65 ml. circa - max 2,77 ml. circa;
- altezza utile interna P1 minimo 2,20 ml. circa - max 4,20 ml. circa;
- superficie interna netta pari a 140,00mq. circa;
- superficie commerciale pari a 175,00mq. Circa.

Abitazione lato sud (particella 148 sub. 6)

- altezza utile interna PT minimo 2,60 ml. circa - max 2,85 ml. circa;
- altezza utile interna P1 minimo 2,35 ml. circa - max 4,00 ml. circa;
- superficie interna netta pari a 105,00mq. circa;



- superficie commerciale pari a 150,00mq. circa.

Accessori comuni rappresentati dalla particella 148 sub. 7

- superficie commerciale 100,00 mq. circa

- porticato e terrazza superficie 130 mq.

- resede a comune (come da planimetrie catastali) superficie 420 mq.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'immobile originario è stato edificato in data antecedente l'emanazione della normativa di requisiti acustici e sembra che la sua ristrutturazione non richiedesse il rispetto di tali requisiti. Comunque non è stata rintracciata nessuna certificazione in merito per cui non è possibile, in assenza di accertamenti strumentali, dire se il fabbricato rispetti o meno i requisiti acustici e se sia presente o meno l'eventuale materiale isolante.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 23/10/2005 data di emanazione delle norme antisismiche nelle costruzioni.

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| abitazione (entrambe le u.i.) | 325,00 | x | 100 % | = | 325,00 |
| accessori vani PT | 100,00 | x | 50 % | = | 50,00 |
| terrazzo,e porticato e rip./forno a comune | 130,00 | x | 20 % | = | 26,00 |
| resede a comune | 420,00 | x | 5 % | = | 21,00 |
| Totale: | 975,00 | | | | 422,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;



rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;
calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato
valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. con riferimento al 2° sem. 2022;
Tenendo conto delle caratteristiche e rifiniture del fabbricato e della due u.i. che lo compongono, del grado di vetustà dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparazioni con immobili simili e in analoghe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione, e di tutte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottare il seguente valore di mercato, pari ad €. 1.500,00/mq.. In fase di calcolo del valore si è tenuto conto della situazione edilizia (come descritto nel paragrafo della conformità edilizia), e dello stato di manutenzione (pessimo) dell'unità immobiliare in oggetto e del fabbricato nel suo complesso, della resede, del terreno a corredo e delle comunanze.
Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€. x mq. Di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 422,00 x 1.500,00 = **633.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 633.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 633.000,00**

BENI IN MASSAROSA VIA DI VITIANO 120, FRAZIONE CORSANICO

PERTINENZA DEL FABBRICATO

DI CUI AL PUNTO B

pertinenza del fabbricato a MASSAROSA VIA DI VITIANO 120, frazione CORSANICO per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)

Trattasi di terreno agricolo di pertinenza al fabbricato descritto al corpo A, posto in Comune di Massarosa fraz. Corsanico, via di Vitiano. Tutto il terreno è delimitato da recinzione.

Il terreno di forma regolare e pianeggiante, una parte a livello del piano terra dell'abitazione, una parte più piccola al livello della via di Vitiano ed una parte, più ampia posta verso il lato mare più basso rispetto al piano terra del fabbricato. Tutto il terreno è in stato di abbandono, con rovi, erbe



infestanti e cespugli che non permettono l'accesso. Non è stato possibile verificare se su detto terreno sono presenti materiali di risulta, manufatti, casette in legno ecc..

Si può accedere al terreno (dalla particella 2162), anche tramite cancello carrabile posto sulla via di Beretta. Si precisa che sulla particella 2162 insiste il manufatto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa al foglio 11, particella 2163 (categoria. C/2 classe 4 consistenza 57 mq. rendita €. 144,25). Si precisa che tale manufatto, dovrà essere demolito perché non ammesso a sanatoria, come prescritto nella CES n. 105/2013, pertanto non viene considerato nella presente stima perché il costo della demolizione equivale al valore dell'area libera. Tutto il terreno è recintato, ove visibile trattasi di muro presumibilmente in ca. intonacato con sovrastante rete metallica ed in parte pannelli in ferro. Si accede al terreno anche tramite ampio cancello carrabile posto sulla via di Beretta.

Sono presenti ampie superfici pavimentate in cotto ed in pietra a corredo del fabbricato, poste al piano terra ed al piano strada, ampia scalinata sempre in cotto e che scende verso il terreno a corredo (particella 2162) e superficie pavimentata sempre in cotto, muretti intonacati ed altre opere di arredo in muratura. Parte di quanto sopra descritto è stato realizzato su detto terreno, ma a causa della vegetazione presente non è stato possibile determinare esattamente l'ubicazione e l'ampiezza di quanto realizzato. Non si esclude un'ulteriore presenza di superfici pavimentate, muretti ed altre opere di arredo presenti ma non visibili sulla resede e sul terreno a corredo, non accessibile a causa dello stato di abbandono in cui si trova.

Si precisa, che parte della particella 2165 è occupata dalla sede stradale di via di Viviano.

Concludendo tutto il terreno a corredo delle unità immobiliari descritti nel Lotto 1 e nel Lotto 2, risulta in stato di abbandono, ricoperto di vegetazione e non accessibile, con necessità di lavori di pulizia impegnativi.

I dati tecnici essenziali, sono stati tutti rilevati dalle visure catastali sono i seguenti:

- particella 150, uliveto di mq. 370;
- particella 2162, vigneto di mq. 822; e
- particella 2165, uliveto di mq. 490.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 150 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 370, reddito agrario 1,62 €, reddito dominicale 1,15 €, indirizzo catastale: Località Vitiano, intestato a **al giusto conto**, derivante da Impianto meccanografico del 23/12/1975
Coerenze: con la particella 151, particella 2165, particella 2162 e strada vicinale, salvo se altri.
- foglio 11 particella 2162 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 2, superficie 822, reddito agrario 4,25 €, reddito dominicale 5,73 €, indirizzo catastale: Località Vitiano, intestato a **al giusto conto**, derivante da FRAZIONAMENTO del 08/11/2000 Pratica n. 206499 in atti dal 08/11/2000 (n. 2586.1/2000)
Coerenze: con la particella 148, particella 150, particella 2163, strada vicinale e via Barretta, salvo se altri.
Sulla particella 2162 insiste il manufatto rappresentato dalla particella 2163. Tale manufatto è stato stralciato dal Condono Edilizio e non ammesso a sanatoria, così come prescritto nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 105 del 16/09/2013 (richiesta di sanatoria edilizia n. 4139 presentata il 28/02/1995 n. int. 448).
- foglio 11 particella 2165 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 490, reddito agrario 2,15 €, reddito dominicale 1,52 €, indirizzo catastale: Località Vitiano, intestato a **al giusto conto**, derivante da FRAZIONAMENTO del 08/11/2000 Pratica n. 206499 in atti dal 08/11/2000 (n. 2586.1/2000)
Coerenze: con la particella 148, particella 150, particella 931 e con la via di Vitiano, salvo se



altri.

Si precisa che parte del terreno è occupato dalla sede stradale di via di Vitiano.

Presenta una forma regolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo di pertinenza al fabbricato descritto al corpo A, posto in Comune di Massarosa fraz. Corsanico, via di Vitiano. Tutto il terreno è delimitato da recinzione.

Il terreno di forma regolare e pianeggiante, una parte a livello del piano terra dell'abitazione, una parte più piccola al livello della via di Vitiano ed una parte, più ampia posto verso il lato mare più basso rispetto al piano terra del fabbricato. Tutto il terreno è in stato di abbandono, con rovi, erbe infestanti e cespugli che non permettono l'accesso. Non è stato possibile verificare se su detto terreno sono presenti materiali di risulta, manufatti, cassette in legno ecc..

Si può accedere al terreno (dalla particella 2162), anche tramite cancello carrabile posto sulla via di Beretta. Si precisa che sulla particella 2162 insiste il manufatto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa al foglio 11, particella 2163 (categoria. C/2 classe 4 consistenza 57 mq. rendita €. 144,25). Si precisa che tale manufatto, dovrà essere demolito perché non ammesso a sanatoria, come prescritto nella CES n. 105/2013, pertanto non viene considerato nella presente stima perché il costo della demolizione equivale al valore dell'area libera. Tutto il terreno è recintato, ove visibile trattasi di muro presumibilmente in ca. intonacato con sovrastante rete metallica ed in parte pannelli in ferro. Si accede al terreno anche tramite ampio cancello carrabile posto sulla via di Beretta.

Sono presenti ampie superfici pavimentate in cotto ed in pietra a corredo del fabbricato, poste al piano terra ed al piano strada, ampia scalinata sempre in cotto e che scende verso il terreno a corredo (particella 2162) e superficie pavimentata sempre in cotto, muretti intonacati ed altre opere di arredo in muratura. Parte di quanto sopra descritto è stato realizzato su detto terreno, ma a causa della vegetazione presente non è stato possibile determinare esattamente l'ubicazione e l'ampiezza di quanto realizzato. Non si esclude un'ulteriore presenza di superfici pavimentate, muretti ed altre opere di arredo presenti ma non visibili sulla resede e sul terreno a corredo, non accessibile a causa dello stato di abbandono in cui si trova.

Si precisa, che parte della particella 2165 è occupata dalla sede stradale di via di Viviano.

Concludendo tutto il terreno a corredo delle unità immobiliari descritti nel Lotto 1 e nel Lotto 2, risulta in stato di abbandono, ricoperto di vegetazione e non accessibile, con necessità di lavori di pulizia impegnativi.

I dati tecnici essenziali, sono stati tutti rilevati dalle visure catastali sono i seguenti:

particella 150, uliveto di mq. 370;

particella 2162, vigneto di mq. 822; e

particella 2165, uliveto di mq. 490.



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore immobiliare, che come abbiamo detto viene individuato attraverso una perizia di stima, viene calcolato principalmente in due modi: a corpo e a misura.

La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche dell'immobile nella sua globalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura, sebbene questa sia indicata. In considerazione del terreno, che risulta essere completamente recintato e di fatto pertinenza del fabbricato residenziale se pur di natura agricola e considerato lo stato di abbandono, la presenza di forte vegetazione, arbusti, cespugli, alberi ecc..., considerato inoltre le spese di pulizia, il sottoscritto CTU ha ritenuto equo applicare un valore a corpo e non a misura pari ad €. 20.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I beni oggetto di procedura descritti al CORPO A sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

I beni oggetto di procedura descritti al CORPO B sono stati valutati con il criterio di stima "a corpo".

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;

rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;

confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;

aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;

calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del



valore medio unitario determinato

valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.con riferimento al 2° sem. 2022; Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€ . x mq. Di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

I beni oggetto di procedura descritti al CORPO B sono stati valutati con il criterio di stima del "valore a corpo". La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche dell'immobile nella sua globalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura, sebbene questa sia indicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Massarosa, agenzie: di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare.it - idealista.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|---------------------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | villa bifamiliare | 422,00 | 0,00 | 633.000,00 | 633.000,00 |
| B | pertinenza del fabbricato | 0,00 | 0,00 | 20.000,00 | 20.000,00 |
| | | | | 653.000,00 € | 653.000,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 23.143,46**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 629.856,54**



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: **€. 125.971,31**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 885,23**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 503.000,00**

data 29/02/2024

il tecnico incaricato
Luca Dini

