



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CUSTODE:

Ivg Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/07/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Tiziana Bulgarelli geometra

CF:BLGTZN77A55A657F

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

telefono: 0583708126

email: tiziana.bulgarelli@yahoo.it

PEC: tiziana.bulgarelli@geopec.it

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Fabbricato di civile abitazione della superficie commerciale di circa **mq 440,33**, sito in Barga, frazione Castelvechio Pascoli Via Pascoli 31, di proprietà di *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 3/4 e di *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/4.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati, Comune di Barga, foglio 28 particella 419 sub. 3, categoria A/7, classe 5, consistenza 14,5 vani, rendita €1.984,49, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli n.31, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà 1/2, *** DATO OSCURATO *** per la *** DATO OSCURATO *** quota di proprietà di 1/2.

Derivante da Costituzione del 19/11/1981 in atti dal 18/11/1999 (n.1177.1/1981); AMPLIAMENTO del 10/07/2020 Pratica n.LU0043083 in atti dal 13/07/2020, AMPLIAMENTO (n.27578.1/2020); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2021 Pratica n. LU0035121 in atti daq 24/05/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.16467.1/2021).

Coerenze: il fabbricato confina nel complesso con mappale 418, mappale 920, mappale 1894, foglio 28, Comune di Barga, Catasto Terreni.

B

Unità immobiliare adibita a **garage** della superficie commerciale di circa **mq 20,75**, sito in Barga, frazione Castelvechio Pascoli Via Pascoli 31, di proprietà di *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 3/4 e di *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/4.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati, Comune di Barga, foglio 28 particella 419 sub. 2, categoria C/6, classe 9, consistenza 22 mq, rendita €132,94, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli n.31, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà 1/2, *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà 1/2.

Derivante da: Costituzione del 19/11/1981 in atti dal 30/06/1987 (n.1178/1981); ; VARIAZIONE DI UFFICIO del 19/11/1981 in atti dal 18/11/1999 INSERIMENTO CLASSAMENTO e IDENT MAPPALE (n.1178.1/1981); variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Coerenze: il fabbricato confina nel complesso con mappale 418, mappale 920, mappale 1894, foglio 28, Comune di Barga, Catasto Terreni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	461,08 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 729.500,27
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 583.600,22
Data della valutazione:	09/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo eseguito in data 14/06/2023, l'immobile risulta occupato da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], da [REDACTED] nata [REDACTED] c.f. [REDACTED], da [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] e dai [REDACTED] e [REDACTED].

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, stipulata il 29/10/1976 a firma di Notaio Renzo Lazzareschi Rep.83015, iscritta il 05/11/1976 a Pisa, Reg.Gen.9727, Reg.Part.1447, a favore di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED].

Derivante da Concessione a garanzia del mutuo fondiario.

Importo ipoteca: £ 70.000.000.

Capitale: £ 35.000.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita a Catasto Terreni Comune di Barga, foglio 28, mappale 419/a.

Ipoteca volontaria, stipulata il 25/03/2010 a firma di Notaio Petteruti Giampiero, Rep.102629/21747, iscritta il 30/03/2010 a Pisa, Reg.Gen.5875, Reg.Part.1172, a favore di *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, contro *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 e *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2.

Derivante da Concessione a garanzia del mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €350.000,00.

Importo capitale: €700.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati Comune di Barga, foglio 28, mappale 419 sub.1, mappale 419 sub.2, Catasto Terreni, Comune di Barga foglio 28 mappale 1895.

Annotazione n.2673 del 24/12/2013 (atto integrativo per sospensione delle rate del mutuo).

Ipoteca giudiziale, stipulata il 18/05/2018 a firma del Tribunale di Lucca rep.885/2018, iscritta il 29/06/2018 a Pisa, Reg.Gen.11838, Reg.Part.2125, a favore di *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** [REDACTED], nata a Camporgiano il 0 [REDACTED] 0, c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: €20.000,00

Importo capitale: €10.953,18.

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati Comune di Barga, foglio 28, mappale 419 sub.1, mappale 419 sub.2, Catasto Terreni, Comune di Barga foglio 28 mappale 1895.

Annotazione n.1160 del 05/05/2023 (restrizione dei beni).

L'esperto fa presente che non è stato possibile reperire presso la Conservatoria dei registri Imm.ri di Pisa l'annotazione sopra indicata in modo da identificare quali beni la restrizione trattava.

Ipoteca giudiziale, stipulata il 24/05/2018 a firma del Tribunale di Lucca rep.946/2018, iscritta il 29/06/2018 a Pisa, Reg.Gen.11839, Reg.Part.2126, a favore di *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, contro *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: €40.000,00

Importo capitale: €24.113,21

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati Comune di Barga, foglio 28, mappale 419 sub.1, mappale 419 sub.2, Catasto Terreni, Comune di Barga foglio 28 mappale 1895.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento immobiliare, stipulato il 03/10/2022 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca rep.3926, trascritta il 07/11/2022 a Pisa, Reg.Gen.23011, Reg.Part.16424, a favore di *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1 contro *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 3/4 e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4.

Derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare.

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati, Comune di Barga, foglio 28, mappale 419 sub.1, mappale 419 sub.2; Catasto Terreni, Comune di Barga, foglio 28, mappale 1895.

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:

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

In base alla documentazione cartografica allegata al PIT della Regione Toscana approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015 e successiva deliberazione n.21 è stato possibile rilevare che il fabbricato, mappale 419 foglio 28, Comune di Barga, Catasto Terreni non risulta compreso in alcuno tipo di vincolo; non ricade inoltre nel Vincolo Idrogeologico.

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

- Aree di fondovalle e/o pianeggianti (art. 13-14-15 delle Norme).

B - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli immobili non sono dotati di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) in quanto gli stessi non sono stati interessati da contratti di locazione o trasferimenti di proprietà dall'entrata in vigore della normativa; si precisa pertanto, per una corretta informazione per coloro che si aggiudicheranno l'immobile che dovrà essere predisposto adeguato attestato di prestazione energetica (A.P.E. ai sensi del D.lgs 19 agosto 2005 e successive modifiche ed integrazioni).

- N.B.: Per quanto concerne le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli vengono più avanti indicate pari ad € 0,00 in quanto a carico della procedura esecutiva per disposizioni del G.E. e dovranno essere valutati per quanto effettivamente sono al momento della cancellazione a cura del delegato alla vendita; resta inteso che sarà comunque un onere che graverà sull'acquirente successivamente all'acquisizione del bene.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** dal 01/09/2020

*** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , in forza di Accettazione pura e semplice d'eredità, con atto stipulato il 08/10/2021 a firma di Tribunale di Pisa rep.1392, trascritto in data 01/08/2022 a Pisa, Reg.Gen.16699, Reg.Part.11963 contro *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ed a favore di *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/4 e *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/4.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune di Barga, foglio 28, mappale 419 sub.1, mappale 419 sub.2, Catasto Terreni, Comune di Barga, foglio 28, mappale 1895.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

dal 14/01/1978 fino al 01/09/2020

██████████ nata a ██████████, c.f. ██████████ per la quota di proprietà di 1/2 *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà di 1/2 *** DATO OSCURATO *** con Atto di Convenzione Matrimoniale di Comunione legale" stipulato in data 14/01/1978 a firma di Notaio Roberto Tolomei, repertorio 3804, registrato il 27/01/1978 a Castelnuovo Garfagnana n.137, vol.48, trascritto il 14/02/1978, Reg.Gen.2279, Reg.Part.1920, a favore e contro di *** DATO OSCURATO ***

Il titolo è riferito a Catasto Terreni, Comune di Barga, foglio 28, porzione A mappale 419.

dal 07/02/1975 al 14/01/1978

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà di 1/1, con Atto di Compravendita stipulato in data 07/02/1975 a firma del Notaio Riccardo Stefani repertorio, 65227/7486, registrato il 21/07/1975 a Castelnuovo Garfagnana n.109, vol.45, trascritto il 27/02/1975 a Pisa Reg.Gen.1216, Reg.Part.1541, contro *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 ed a favore di *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito a Catasto Terreni, Comune di Barga, foglio 28, porzione A, mappale 419, foglio 28.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base alle ricerche effettuate dal sottoscritto Esperto presso il Comune di Barga e l'Ufficio Regionale del Genio Civile di Lucca, è emerso che il fabbricato è stato interessato dai titoli abilitativi riportati nel paragrafo 7.1.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. 1376/74, intestata a *** DATO OSCURATO *** per lavori di "Costruzione fabbricato per civile abitazione", presentata il 14/11/1974, prot.llo 8845, pratica edilizia 1376 rilasciata in data 04/03/1975.

ABITABILITA' del 14/11/1981 prot.llo 10941, intestata a *** DATO OSCURATO ***

AUTORIZZAZIONE SISMICA prot.llo 2525/202 del 18/03/1975 per lavori di "Costruzione di fabbricato" presentata il 21/07/1975, prot.llo 2525/202, intestata a *** DATO OSCURATO ***.

Certificato di collaudo 5010 del 04/12/1978 acquisito dal Genio Civile al n.75 in data 11/01/1977.

Il titolo è riferito a Catasto Terreni, Comune Barga, foglio 28, mappale 418 e mappale 419.

AUTORIZZAZIONE 7128/94, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Costruzione Piscina, presentata il 21/06/1994, prot.llo 13117, rilasciata il 13/12/1994, n.7128.

Il titolo è riferito a Catasto Terreni, Comune Barga, foglio 28, mappale 420.

CONCESSIONE opere varie 213/79, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Realizzazione di recinzione a fabbricato ad uso civile abitazione" presentata il 12/10/1978 protocollo 9944, rilasciata lo 08/09/1979 n. 213.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati, Comune Barga, foglio 28, mappale 419.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi del Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n.17 del 22.03.2014 e successiva Variante semplificata approvata con delibera Consiglio Comunale n.12 del 21/03/2019 i beni ricadono in "Zona Omogenea Bo (Aree Residenziali Saturo).

Norme tecniche di attuazione ed indici: Disposizioni Normative, Norme tecniche di attuazione, art.39.1.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

- verifica plano-volumetrica dell'intero complesso edilizio;
- verifica del reale posizionamento del fabbricato e della piscina;
- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato delle cui unità immobiliari si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili.

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

In merito alla determinazione dei costi necessari alla eliminazione di eventuali difformità (sanzioni amministrative, penali, diritti amministrativi e non), l'Esperto precisa la sua impossibilità a fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo su tale punto. Trattasi di valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti preposti per la cui determinazione rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica edilizia completa di tutta la documentazione necessaria.

L'Esperto fa presente, inoltre, che quanto contenuto nel presente elaborato peritale, nel rispetto del mandato ricevuto, è quindi da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

L'Esperto, precisando che non è da escludere esistano altre difformità non elencate nel proseguo, le quali potranno comunque essere evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero comendio, lo stesso, al fine di verificare la conformità edilizia dei beni mette a confronto lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alle Pratiche Edilizie elencate nel punto 7.1

FABBRICATO - P.E. 1376/74

Si riscontra quanto segue:

CORPO A-B

ESTERNO

Gli elaborati grafici allegati alla su indicata Pratica Edilizia risultano differenti dallo stato dei luoghi sia per difformità plano-volumetriche che per differenze prospettiche.

Il piano di campagna è stato realizzato difformemente da quanto rappresentato negli elaborati grafici autorizzati così come i vani porta e finestra, i vani scala, la copertura del fabbricato, i terrazzi, i portici, la struttura portante ed il tamponamento.

E' presente sul prospetto sud una tettoia a sbalzo ed un vano scala per accedere al locale tecnico.

INTERNO

lo stato dei luoghi non rispetta quanto rappresentato negli elaborati grafici autorizzati progettuali.

I locali interni sono distribuiti diversamente e con diverse destinazioni d'uso e le altezze interne sono difformi. Presenti al piano seminterrato due locali cantina, uno adiacente al vano scala e l'altro adiacente alla taverna non indicati negli elaborati progettuali; risulta non rappresentato il vano tecnico realizzato sul lato sud e la legnaia eseguita sul lato nord. E' inoltre non correttamente rappresentata il locale cantina/taverna.

RESEDE

CORPO A

Sono state eseguite sulla resede circostante il fabbricato senza titolo edilizio le seguenti opere:

- muri di contenimento;
- scale;
- un manufatto ad uso forno;
- un manufatto ad uso tettoia;

- un manufatto adibito a locale pompe a corredo della piscina.

La recinzione della resede è stata eseguita difformemente da quanto autorizzato con la Concessione opere varie n.213/79: diversa la posizione, l'altezza e le dimensioni. E' stato inoltre realizzato un ulteriore accesso carrabile sul lato est.

PISCINA - P.E. 7128/94

CORPO A

L'opera è stata eseguita difformemente da quanto autorizzato: diverso il suo posizionamento all'interno del lotto e diversa la realizzazione dalla parte di idromassaggio. E' stato inoltre realizzato un marciapiede circostante la piscina ed una zona solarium.

AUTORIZZAZIONE 2525/2022

CORPO A-B

Lo stato dei luoghi risulta difforme dagli elaborati depositati per le difformità sopra indicate nel punto "FABBRICATO - P.E. 1376/74". Inoltre, le opere di contenimento del terreno ed i vano scala sono stati realizzati senza titolo abilitativo

A giudizio della scrivente, fatta salva ogni e più altra interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente, le difformità rilevate potranno essere regolarizzate previa verifica della normativa sismica e della disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento delle realizzazione delle opere, sia al momento della presentazione della domanda così come stabilito dagli artt. 182 e 209 della L.R.65/2014 s.m.i..

Dovranno essere eseguite indagini strutturali sia sul fabbricato che sulle opere di contenimento, prove geologiche e sismiche in modo da verificare che quanto realizzato rispetti o meno la normativa sismica vigente alla realizzazione dell'opera ed alla presentazione della pratica edilizia.

Qualora durante la verifica venisse riscontrato la non conformità delle opere realizzate dovrà essere eseguito o un progetto di adeguamento strutturale al fine di rendere l'opera idonea dal punto di vista sismico a seguito degli interventi proposti oppure dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato del bene.

Dal punto di vista amministrativo per l'ottenimento della sanatoria edilizia dovrà essere presentato un apposito Procedimento di Sanatoria Edilizia ai sensi della L.R. 65/2014 da depositare presso l'Amministrazione Comunale di Barga completo della tutta documentazione necessaria ed un Accertamento di Conformità in Sanatoria per le tutte le opere strutturali da presentare all'Ufficio del Genio Civile di Lucca ai sensi dell'art.182 della L.R. 65/2014 completo della documentazione richiesta.

L'Esperto fa presente che non potrà essere regolarizzato il manufatto ad uso forno e il manufatto in legno adibito a tettoia in quanto gli stessi sono stati realizzati ad una distanza dal confine minore rispetto a quella consentita per legge; il manufatto utilizzato come "box pome" non necessita di titolo abilitativo così come stabilito dal regolamento comunale.

Fa inoltre presente che per quanto concerne la regolarizzazione della recinzione e dei passaggi carrabili su strada provinciale dovrà essere predisposta apposita pratica edilizia da depositare presso l'Ente preposto.

Costi di regolarizzazione urbanistica:

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Da quanto è stato possibile rilevare è riscontrabile che le planimetrie degli immobili, foglio 28, mappale 419 sub.3 (LU 0043083 del 13/07/2020) e mappale 419 sub.2 (n.1178/1981 del 19/11/191) non rappresentano lo stato dei luoghi per una non corretta rappresentazione grafica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di Denuncia di Variazione di Fabbriato Urbano per la corretta rappresentazione dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione catastale:

I costi comprensivi di onorari tecnici per la presentazione della Denuncia di Variazione presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio, escluso spese di presentazione, sanzioni amministrative e/o penali, Iva e cassa nazionale geometri, ammontano ad **€2.000,00**. Ogni onere è posto a carico dell'aggiudicatario.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BARGA VIA PASCOLI 31, FRAZIONE CASTELVECCHIO PASCOLI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Fabbriato di civile abitazione della superficie commerciale di circa **mq 440,33**, sito in Barga, frazione Castelvecchio Pascoli Via Pascoli 31, di proprietà di *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 3/4 e di *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/4.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbriati, Comune di Barga, foglio 28 particella 419 sub. 3, categoria A/7, classe 5, consistenza 14,5 vani, rendita €1.984,49, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli n.31, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà 1/2, *** DATO OSCURATO *** per la *** DATO OSCURATO *** quota di proprietà di 1/2.

Derivante da Costituzione del 19/11/1981 in atti dal 18/11/1999 (n.1177.1/1981); AMPLIAMENTO del 10/07/2020 Pratica n.LU0043083 in atti dal 13/07/2020, AMPLIAMENTO (n.27578.1/2020); VARIZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2021 Pratica n. LU0035121 in atti daq 24/05/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.16467.1/2021).

Coerenze: il fabbricato confina nel complesso con mappale 418, mappale 920, mappale 1894, foglio 28, Comune di Barga, Catasto Terreni.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nella zona centrale di Castelvecchio Pascoli, in un'area residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:

ottimo

esposizione:

ottimo

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato suddiviso in due unità immobiliari posto in Barga, frazione Castelvecchio Pascoli, Via Pascoli n.31.

E' situato nel centro abitato di Castelvecchio Pascoli, in una zona residenziale vicino a tutti i servizi. Si accede alla proprietà da Via Pascoli attraverso passaggio pedonale e carrabile dai quali si diparte la recinzione della stessa proprietà realizzata in parte con muro e soprastante righiera in ferro a confine con la strada provinciale ed in parte con muro e soprastante pali in acciaio e rete metallica in prossimità della quale è stata posata in opera una siepe.

Circostante il fabbricato la resede ad uso esclusivo del Corpo A, pianeggiante.

Attraversando i due viali di accesso si raggiunge con uno l'ingresso dell'abitazione, Corpo A, e con l'altro l'ingresso del garage, Corpo B.

La struttura portante del fabbricato e' in cemento armato con tamponamento a doppi uni all'esterno e forati all'interno; i solai sono in laterizio armati, le rampe di scale ed terrazzi sono in C.A. quest'ultimi aventi il parapetto in parte in muratura ed in parte in legno e ferro. Il manto di copertura è in cotto e la gronda è in C.A.. Presenti canali di gronda, scossaline e discendenti in rame.

Esternamente presenta intonaco a civile tintecciato con parti rivestite in legno. Gli infissi sono in legno a vetro singolo dotati di persiane in legno.

Discreto lo stato di manutenzione del fabbricato; presenta in alcune parti delle muratura, della gronda, dei parapetti e dei soffitti del soprastante terrazzo l'intonaco deteriorato con il distacco dello stesso e macchie dettate dalla presenza di umidità. La pavimentazione esterna dei viali, del marciapiede e del solarium della piscina necessita di revisione.

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra ed è composta al:

- piano seminterrato da locali adibiti attualmente a cantina, taverna, cucina e vano scala per raggiungere il piano terra, legnaia e centrale termica con accesso esterno all'abitazione;
- piano terra da ingresso, camera, bagno, cucina, ripostiglio sotto scala, soggiorno, sala, studio con accesso esterno all'abitazione e n.2 portici; si collega al piano secondo attraverso vano scala. Nel locale sala è presente un soppalco accessibile sia dallo stesso locale tramite vano scala sia dal piano primo.
- piano primo da disimpegno, n.3 camere di cui una con bagno privato, bagno, studio su soppalco, soffitta e n.2 terrazzi accessibili dalle camere.

Presenta le seguenti finiture:

- piano seminterrato: pavimentazione in cotto nella taverna, in graniglia nella cantina, cucina, centrale termica e legnaia. Il vano scala ha pavimentazione in cotto ed i gradini sono in pietra, il corrimano è in legno. Le pareti interne sono intonacate e tintecciato; nel locale cucina è presente il rivestimento e nella centrale termica solo intonaco a civile. Le porte sono in legno.
- piano terra: pavimentazione in cotto ed in ceramica nel bagno così come il rivestimento dello stesso. Il bagno è dotato di lavabo, wc e bidet. La pavimentazione esterna del porticato è in cotto così come quella del ripostiglio esterno. I gradini del vano scala che collega il piano terra con il piano primo sono rivestiti in legno così come quelli del vano scala che mette in collegamento la sala con il soppalco. Le pareti interne sono tintecciato e le porte sono in legno.
- piano secondo: moquet nelle camere e nel disimpegno, parquet nel locale studio, soppalco, pavimentazione in ceramica nei bagni così come il rivestimento degli stessi. Il bagno a corredo della camera è dotato di vasca, lavabo, wc e bidet; l'altro bagno ha doccia, wc e bidet. I terrazzi hanno pavimentazione in cotto. Le pareti interne sono tintecciato e le porte sono in legno.

Buono lo stato di manutenzione interna del bene.

In merito agli impianti tecnologici il fabbricato è provvisto di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento e di impianto solare; da verificare il rispetto delle normative in materia impiantistica e di sicurezza. E' dotato di caldaia a metano che alimenta gli elementi riscaldanti, termosifoni in ghisa. Gli scarichi dello stesso confluiscono in fognatura comunale ed è servito da acquedotto comunale.

A corredo dello stesso, collocati sulla resede esclusiva, una tettoia avente struttura portante in legno e manto in, un manufatto ad uso forno e barbecue con struttura portante in mattoni faccia vista, solaio in legno e manto in guaina ardesiata ed un manufatto dove sono collocate le pompe della piscina avente struttura portante in legno e manto in . Entrambi dotati di canali di gronda e scossalina in rame.

Sul lato sud della resede la piscina realizzata con pareti perimetrali in acciaio zincato; il telo interno e

di colere celeste ed il bordo è in cemento sagomato. Presente una zona idromassaggio, una zona solarium ed un marciapiede circostante la piscina avente pavimentazione in gres. L'accesso alla piscina è consentito da scaletta in acciaio.

I dati essenziali dell'immobile verificatosi in loco sono i seguenti:

- *piano seminterrato*

locali accessori - cantina mq 9,85

locali accessori - legnaia mq 7,70

locali accessori - CT mq 6,05

- *piano terra*

locali principali - abitazione mq 131,57

locali accessori - studio esterno mq 7,90

locali accessori - portici mq 25,30

- *piano primo*

locali principali abitazione mq 101,40

locali accessori - soffitta mq 27,86

locali accessori - terrazzi mq 22,00

Altezze utili nette

- *piano seminterrato*

cantine, lavanderia, legnaia, ml 1,63, ml 2,35

CT ml 2,46

- *piano terra*

ingresso, camera, bagno, cucina ml 2,95

soggiorno ml 3,12

sala, ml 2,94, ml 5,38, ml 3,87

ripostiglio ml 2,90

portico ml 2,85

- *piano primo*

locali principali ml 2,74

soffitta ml 1,96, ml 1,39

PISCINA

superficie mq 76,20

SITUAZIONE STORICA CATASTALE

- mappale 419, foglio 28 sub.3, Cat. A/7, cl.5, vani 14,5, rendita €1.984,49, Catasto Fabbricati, Comune di Barga, deriva dal mappale 419, foglio 28 sub.1, Cat. A/7, cl.5, vani 14,5, rendita €1.984,49, Catasto Fabbricati, Comune di Barga per AMPLIAMENTO del 10/07/2020, Pratica n. LU0043083 in atti dal 13/07/2020 AMPLIAMENTO (n.27578.1/2020) unito al mappale 1895, foglio 28, semin.arbor, cl.1, mq 1063, RD €5,49, RA €2,74, Catasto Terreni, Comune di Barga per TIPO MAPPALE del 17/01/2020 Pratica n.LU0003047 in atti dal 17/01/2020 presentato il 17/01/2020 (n.3047.1/2020).

- mappale 419, foglio 28 sub.1, Catasto Fabbricati, Comune di Barga deriva da 419, foglio 28, ENTE URBANO mq 885 Catasto Fabbricati, Comune di Barga per COSTITUZIONE del 19/11/1981 in atti dal 18/11/1999 (n.1177.1/1981).

- mappale 419, foglio 28, ENTE URBANO, mq 885, Catasto Fabbricati, Comune di Barga deriva da 419, foglio 28, sem.arb., cl.1 mq 980 RD €5,06, Ra €2,53, Catasto Terreni, Comune di Barga.

- mappale 419, foglio 28, sem.arb., Catasto Terreni, Comune di Barga, deriva da Impianto meccanografico del 14/11/1975.

- mappale 1895, foglio 28, Catasto Terreni, Comune di Barga, deriva da mappale 420, foglio 28, semin.arborato, cl.1, RD €12,34, Ra €6,17 mq 1063, per FRAZINAMENTO del 05/08/1994 in atti dal 05/08/1994 (n.1561.1/1994).

- mappale 420, foglio 28, Catasto Terreni, Comune di Barga deriva da Impianto meccanografica del 14/11/1975.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani abitabili ed accessori diretti	289,45	x	100 %	=	289,45
soffitte comunicante	31,20	x	50 %	=	15,60
studio non comunicante	10,90	x	100 %	=	10,90
CT non comunicante	8,50	x	25 %	=	2,13
portici comunicanti	31,60	x	30 %	=	9,48
terrazzo	14,30	x	30 %	=	4,29
terrazzo	11,00	x	30 %	=	3,30
cantina comunicante	79,45	x	50 %	=	39,73
rispostiglio non comunicante	5,25	x	25 %	=	1,31
superficie scoperta	1.379,30	x	2 %	=	27,59
superficie scoperta	289,45	x	10 %	=	28,95
piscina	76,20	x	10 %	=	7,62
Totale:	2.226,60				440,33

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato del bene, il sottoscritto Esperto ha applicato il metodo comparativo tenuto conto dei valori O.M.I. pubblicati attraverso la Banca Dati a cura dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo civile per la specifica zona o le zone limitrofe, e di un criterio di realizzo sul mercato immobiliare riferito alla domanda e all'offerta, i quali permettono di stimare l'immobile con altri simili compravenduti o dopo un tempo ragionevole d'esposizione sul mercato.

La banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2022 - semestre 2 per il Comune di Barga, Fascia/zona: Periferica, Codice di zona: D1, Microzona catastale n.2, Destinazione: Residenziale, Tipologia prevalente: Ville e Villini , stato conservativo "Normale", suggerisce dei valori immobiliari che oscillano tra un valore di mercato minimo pari ad €1.200,00, ad un valore di mercato massimo pari ad €1.750,00.

Il sottoscritto, svolte le dovute valutazioni e raffronti con immobili immessi sul mercato con caratteristiche simili all'oggetto da stimare, tenuto conto del tipo di costruzione, della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della destinazione dell'immobile, della qualità dei materiali impiegati, verificato lo stato conservativo che il bene presenta, tenuto conto della presenza dei gravami (pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche etc.), delle difformità presenti in ambito sia urbanistico, che catastale, dei vincoli presenti, ha ritenuto di adottare un valore di mercato pari a **1.650,00 €/mq**. Eseguiti i relativi calcoli, risulta che il più probabile valore di mercato della piena proprietà del bene ammonta ad **€726.550,28**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 440,33 x 1.650,00 = **726.550,27**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 726.550,27**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 726.550,27**

BENI IN BARGA VIA PASCOLI 31, FRAZIONE CASTELVECCHIO PASCOLI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

Unità immobiliare adibita a **garage** della superficie commerciale di circa **mq 20,75**, sito in Barga, frazione Castelvechchio Pascoli Via Pascoli 31, di proprietà di *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 3/4 e di *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/4.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati, Comune di Barga, foglio 28 particella 419 sub. 2, categoria C/6, classe 9, consistenza 22 mq, rendita €132,94, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli n.31, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà 1/2, *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà 1/2.

Derivante da: Costituzione del 19/11/1981 in atti dal 30/06/1987 (n.1178/1981); ; VARIZIONE DI UFFICIO del 19/11/1981 in atti dal 18/11/1999 INSERIMENTO CLASSAMENTO e IDENT MAPPALE (n.1178.1/1981); variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Coerenze: il fabbricato confina nel complesso con mappale 418, mappale 920, mappale 1894, foglio 28, Comune di Barga, Catasto Terreni.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nella zona centrale di Castelvechchio Pascoli, in un'area residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:	buono	
esposizione:	mediocre	
luminosità:	scarso	
panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare posta al piano seminterrato del fabbricato descritto nel Corpo A al quale si accede attraverso la resede ad uso esclusivo dell'abitazione.

L'immobile, collegato attraverso un vano porta alla cucina è attualmente utilizzato come rimessa, ha pavimentazione in graniglia, pareti con intonaco civile tintecciato e porte in legno. E' provvisto di impianto elettrico da verificarne il rispetto delle normative in materia impiantistica e di sicurezza. Buono lo stato di manutenzione del bene.

I dati essenziali rilevati in loco sono i seguenti:

Superficie utile netta:

mq 16,25

Altezza utile netta

ml 2,35

SITUAZIONE STORICA CATASTALE

- mappale 419, foglio 28 sub.2, Cat.C/6, cl.9, mq 22, rendita € 132,94, Catasto Fabbricati, Comune di Barga, deriva dal mappale 419, foglio 28, ENTE URBANO, mq 885, Catasto Terreni, Comune di Barga per COSTITUZIONE del 19/11/1981 in atti dal 18/11/1999 (n.1177.1/1981).

- mappale 419, foglio 28, ENTE URBANO, mq 885, Catasto Fabbricati, Comune di Barga deriva da 419, foglio 28, sem.arb., cl.1 mq 980 RD €5,06, Ra €2,53, Catasto Terreni, Comune di Barga.

- mappale 419, foglio 28, Catasto Terreni, Comune di Barga, deriva da Impianto meccanografico del 14/11/1975.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani principali	20,75	x	100 %	=	20,75
Totale:	20,75				20,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato del bene, il sottoscritto Esperto ha applicato il metodo comparativo tenuto conto dei valori O.M.I. pubblicati attraverso la Banca Dati a cura dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo civile per la specifica zona o le zone limitrofe, e di un criterio di realizzo sul mercato immobiliare riferito alla domanda e all'offerta, i quali permettono di stimare l'immobile con altri simili compravenduti o dopo un tempo ragionevole d'esposizione sul mercato. La banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2022 - semestre 2 per il Comune di Barga, Fascia/zona: Periferica, Codice di zona: D1, Microzona catastale n.2, Destinazione: Residenziale, Tipologia prevalente: Box, stato conservativo "Normale", suggerisce dei valori immobiliari che oscillano tra un valore di mercato minimo pari ad €430,00, ad un valore di mercato massimo pari ad € 640,00. Il sottoscritto, svolte le dovute valutazioni e raffronti con immobili immessi sul mercato con caratteristiche simili all'oggetto da stimare, tenuto conto del tipo di costruzione, della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della destinazione dell'immobile, della qualità dei materiali impiegati, verificato lo stato conservativo che il bene presenta, tenuto conto della presenza dei gravami (pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche etc.), delle difformità presenti in ambito sia urbanistico, che catastale, dei vincoli presenti, ha ritenuto di adottare un valore di mercato pari a **600,00 €/mq**. Eseguiti i relativi calcoli, risulta che il più probabile valore di mercato della piena proprietà del bene ammonta ad **€12.450,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,75 x 600,00 = **12.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 12.450,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 12.450,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Pisa, ufficio tecnico di Barga

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	appartamento	440,33	0,00	726.550,27	726.550,27
B	box singolo	20,75	0,00	12.450,00	12.450,00
				739.000,28 €	739.000,28 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 9.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 729.500,27**

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: **€ 145.900,06**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 583.600,22**

data 09/07/2023

il tecnico incaricato
Tiziana Bulgarelli geometra