



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

275/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

So.Fi.R. S.r.l. Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/01/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

geom. Dino Dini

CF:DNIDNI71S21C236X

con studio in PIEVE FOSCIANA (LU) Via Nilde Iotti n.c. 11

telefono: 0583414992

fax: 0583414992

email: geometradinodini@tin.it

PEC: dino.dini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 275/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A bar a BARGA Via Pietro Funai, della superficie commerciale di **131,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 270 cm. (locale principale). Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 2247 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 101 mq. rendita 1.288,41 Euro. indirizzo catastale: Via Pietro Funai, piano: S1-T, intestato a _____ - codice fiscale _____

derivante da Variazione nel Classamento del 07.10.2021 protocollo n.ro LU0066405 in atti dal 07.10.2021 (n.ro 30124.1/2021) Frazionamento e fusione del 29.01.2021 protocollo n.ro LU0006330 in atti dal 01.02.2021 (n.ro 3530.1/2021)

Coerenze: strada Pubblica del Piangrande, Mappale 617, mappale 955, mappale 2247 sub. 6, salvo se altri e/o diversi.

Storia catastale Foglio 36 mappale 2247 subalterno 1 Risultava così distinto per variazione toponomastica del 21.09.2012 protocollo n.ro LU0146985 in atti dal 21.09.2012 variazione toponomastica n.ro 31587.1/2012, per variazione nel classamento del 06.04.2010 protocollo n.ro LU0063328 in atti dal 06.04.2010 variazione di classamento n.ro 4513.1/2010 e per costituzione del 06.04.2009 protocollo n.ro LU0060787 in atti dal 06.04.2009 costituzione n.ro 918.1/2009. Foglio 36 mappale 2247 subalterno 2 Risultava così distinto per variazione toponomastica del 21.09.2012 protocollo n.ro LU0146986 in atti dal 21.09.2012 variazione toponomastica n.ro 31588.1/2012, per variazione nel classamento del 06.04.2010 protocollo n.ro LU0063328 in atti dal 06.04.2010 variazione di classamento n.ro 4513.1/2010 e per costituzione del 06.04.2009 protocollo n.ro LU0060787 in atti dal 06.04.2009 costituzione n.ro 918.1/2009. Foglio 36 mappale 2247 subalterno 3 Risultava così distinto per variazione toponomastica del 21.09.2012 protocollo n.ro LU0146987 in atti dal 21.09.2012 variazione toponomastica n.ro 31589.1/2012 e per costituzione del 06.04.2009 protocollo n.ro LU0060787 in atti dal 06.04.2009 costituzione n.ro 918.1/2009. Foglio 36 mappale 2247 (Ente Urbano) area 04.71 Risultava così distinto per tabella di variazione del 30.03.2009 protocollo n.ro LU0055693 in atti dal 30.03.2009 n.ro 55693.1/2009, per tipo mappale del 30.03.2009 protocollo n.ro LU0055693 in atti dal 30.03.2009 n.ro 55.693.1/2009 derivante dal mappale 816, tale per frazionamento in atti dal 26.04.1994 D.V. 2790/85 n.ro 30.1/1980 del mappale 341, tale per frazionamento del 24.11.1975 in atti dal 15.11.1985 _____ n.ro 28683 e dall'impianto meccanografico del 14.11.1975.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	131,10 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 134.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 107.360,00



trova:

Data della valutazione:

18/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] con contratto di affitto tipo 10+6 (art. 27 L. 392/1978), stipulato il 21/01/2013, con scadenza il 09/01/2023, registrato il 29/03/2013 a Castelnuovo di Garfagnana ai nn. n.ro 26 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 3.000,00.

il sottoscritto EdG precisa che il contratto di locazione in essere interessa il mappale 2247 sub. 1 oggi soppresso, la cui soppressione ha generato i subalterni 4 e 7, di cui il 7 facente parte del lotto 2; detto contratto, considerando quanto appena sopra scritto non ricomprende la resede esclusiva del bene in questione, in quanto al momento della stipula dello stesso, detta resede era identificata dal subalterno 3.

Per quanto riguarda il canone di locazione, il sottoscritto ritiene che non sia congruo rispetto ai normali prezzi applicati per le locazioni di locali simili; al riguardo si consideri anche che la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate indica, come valore di riferimento a metro quadrato (superficie netta) per mese, un minimo di € 5,00 ed un massimo di € 9,10, quindi considerando questi valori, oltre ad uno medio di € 7,05 si ottiene:

Applicando il valore minimo €/mq. 5,00 x 75,00 mq. (superficie principale) = € 375,00 a cui va sommato €/mq. 2,50 x 60,00 mq. (superficie accessoria) = € 150,00, totale €/mese 525,00

Applicando il valore medio €/mq. 7,05 x 75,00 mq. (superficie principale) = € 528,75 a cui va sommato €/mq. 3,53 x 60,00 mq. (superficie accessoria) = € 211,80, totale €/mese 740,55

Applicando il valore massimo €/mq. 9,10 x 75,00 mq. (superficie principale) = € 682,50 a cui va sommato €/mq. 4,55 x 60,00 mq. (superficie accessoria) = € 273,00, totale €/mese 955,50

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 **giudiziale**, stipulata il 20/12/2016 a firma di [REDACTED] nn. 650/6216 di repertorio, iscritta il 21/12/2016 a Pisa ai nn. 22152/3946, a favore [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] contro [REDACTED])

Importo ipoteca: € 103.319,66.

Importo capitale: € 51.659,83.

La formalità è riferita solamente a al mappale 2247 subalterno 1 .



L'originario subalterno 1, comprende oggi, anche la consistenza del subalterno 7 (lotto 2), oltre a quella complessiva del subalterno 4 (lotto 1).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/09/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca ai nn. 3477/2021 di repertorio, trascritta [REDACTED]

[REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] ato a [REDACTED]
codice fiscale [REDACTED] derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a il pignoramento intere, za l'intera consistenza dell'immobile in questione..

Nella sezione B "Immobili" della nota di trascrizione, vengono citate le unità immobiliari identificate con i subalterni 4, 6 e 7.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Contratto preliminare di compravendita , stipulata il 07/09/2011 a firma di Notaio De Luca V. ai nn. 39331/11619 di repertorio. trascritta il 12/09/2011 a Pisa ai nn. 16052/10280, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
codice fiscale [REDACTED]

derivante da Atto Notarile Pubblico .

La formalità è riferita solamente a fra altri beni, vengono citati il mappale 2247 sub. 2 e mappale 2247 sub. 1 (ex particella al C.T. 816) ed il mappale 2248 (terreno) non compreso nel pignoramento, per il quale il sottoscritto EdG invita a leggere attentamente l'apposita nota dedicata, riportata nella presente..

AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICO-CATASTALE SI PRECISA CHE : - I SUBALTERNI 1, 2 E 3 DELLA PARTICELLA 2247 DEL CATASTO FABBRICATI DERIVANO DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA 816 DEL CATASTO TERRENI IN BASE ALLA DENUNZIA DI CAMBIAMENTO N° 55693.1/2009 APPROVATA DALLA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO DI LUCCA CON TIPO MAPPALE DEL 30 MARZO 2009, PROTOCOLLO N° LU0055693 E SUCCESSIVA MENZIONATA DENUNZIA DI ACCAMPIONAMENTO AL CATASTO FABBRICATI N° 918.1/2010 PER COSTITUZIONE PRESENTATA PRESSO IL MEDESIMO UFFICIO IN DATA 6 APRILE 2010, PROTOCOLLO N° LU0060787 E SEGUENTE VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO N° 4513.1/2010 IN PARI DATA, PROTOCOLLO LU0063328; - LA PARTICELLA 2248 DEL CATASTO TERRENI DERIVA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA 816 DELLO STESSO CATASTO TERRENI IN BASE AL CITATO TIPO MAPPALE N° 55693.1/2009 PRESENTATO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO DI LUCCA IN DATA 30 MARZO 2009, PROTOCOLLO N° LU0055693. - LA PARTICELLA 816 DEL CATASTO TERRENI DERIVA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA 341 DELLO STESSO CATASTO TERRENI IN BASE AL TIPO FRAZIONAMENTO N° 30.1/1980 PRESENTATO PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO TECNICO ERARIALE DI LUCCA, IN ATTI DAL 26 APRILE 1994. ART.4).

convenzione urbanistica, stipulata il 30/03/1981 a firma di Segretario Comune di Barga ai nn. 2588 di repertorio, trascritta il 22/05/1981 a Pisa ai nn. 4544/6647, a favore di Comune di Barga - codice fiscale 00369370465, contrc [REDACTED] - codice fiscal/

codice fiscale [REDACTED] derivante da Atto Pubblico del Segretario Generale del Comune di Barga.

La formalità è riferita solamente a la Convenzione riguarda l'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Barga nel foglio 36 mappale 816.

Il sottoscritto EdG rimanda all'esame della stessa, allegata in copia alla presente.

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

Millesimi condominiali:

Ulteriori avvertenze:

Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, vengono di seguito indicate pari a € 0,00 (vengono così inserite in automatico dal programma di gestione del presente elaborato) in quanto non determinate dal sottoscritto, di fatto non è stato richiesto nel quesito formulato dal Giudice per l'Esecuzione, resta inteso che sarà comunque un onere che graverà la procedura successivamente all'aggiudicazione dei beni.

I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli vengono anch'essi indicati pari a zero in quanto a carico della procedura esecutiva per disposizione del Giudice dell'Esecuzione e dovranno in ogni caso essere valutati per quanto effettivamente sono al momento della cancellazione a cura del Delegato alla Vendita.

Le spese medie di gestione annue, al momento non quantificate, sono quelle dovute per imposte/tasse di vario tipo, al momento vigenti.

Resta salva la possibilità di vizi occulti non rilevabili in quanto tali. Valgono in ogni caso tutti i vincoli di natura urbanistica/edilizia ed ambientale/paesaggistica risultanti dagli strumenti vigenti sul territorio comunali e sovraordinati

Il sottoscritto EdG sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- 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 residuati 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 del quale pertanto 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, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

Attestato di Prestazione Energetica: Si sottolinea che, per la porzione immobiliare esaminata, non è stato rintracciato e quindi se ne ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni e pertanto lo scrivente non è in grado di riferire a quale, delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento, sia ascrivibile l'unità immobiliare in esame e conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione, precisando che la sua redazione, se necessaria, resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario.

Servitù attive e passive: Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione di quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio tubazioni, utenze e luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari.

Il sottoscritto EdG precisa che il piano terra, adibito ad attività commerciale, ha un'altezza utile netta di 2,70 mt., quindi inferiore ai 3,00 mt. come indicato/richiesto all'art. 39.2 del Regolamento Edilizio comunale (Caratteristiche dei locali ad uso non residenziale) che indica quanto segue:

I locali ad uso commerciale, produttivo, destinati all'uso pubblico o di interesse collettivo dovranno avere altezza minima non inferiore a ml. 3.00; per gli uffici, è ammessa un'altezza minima pari a ml. 2.70 come pure per le camere degli alberghi o affitta camere. Ferme restando tutte le disposizioni del presente titolo, in quanto applicabili, si precisa che l'uso di ambienti seminterrati per locali pubblici, cucine, forni, laboratori, locali di servizio, magazzini di vendita e simili può essere autorizzato, su esplicito parere dell'organo sanitario competente alle seguenti condizioni: - lo scarico delle acque deve essere realizzato in modo tale da evitare rigurgiti; - il pavimento e i muri devono essere adeguatamente protetti contro l'umidità; - deve essere garantita adeguata illuminazione e aerazione naturale; - l'altezza minima dei locali non deve essere inferiore ai limiti fissati nel presente articolo. Gli ambienti utilizzati come depositi e/o magazzini devono essere adeguatamente illuminati e aerati: qualora i suddetti locali siano destinati alla conservazione di derrate alimentari, le pareti devono essere necessariamente imbiancate e ricoperte da uno zoccolo in materiale liscio, impermeabile e lavabile, di altezza non inferiore a ml. 2.00. I pavimenti devono essere lisci, facilmente lavabili e dotati di adeguati sistemi di scarico delle acque di lavaggio (sifone idraulico allacciato alla fognatura). Gli edifici per il ricovero degli animali devono essere localizzati a distanza non inferiore a 50.0 ml dalle abitazioni e costruiti conformemente alle disposizioni contenute nel Regolamento comunale di Igiene e nelle leggi statali e regionali applicabili: in generale, i manufatti destinati al ricovero degli animali devono essere indipendenti e separati da ogni altro tipo di ambiente. Per gli edifici a destinazione specifica (es. Alberghi), ferme restando tutte le disposizioni del presente titolo, in quanto applicabili, si rimanda alle normative vigenti in materia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il giorno _____ - codice fiscale _____ per la quota di 1/1, in forza di atto di acquisto (dal 09/12/2009), con atto stipulato il 09/12/2009 a firma di Notaio Roberto Tolomei ai nn. 142945/29452 di repertorio, trascritto il 05/01/2010 a Pisa ai nn. 89/131

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ e _____ per la quota di 25/482 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/1980 fino al 28/12/1990), con atto stipulato il 04/12/1980 a firma di Notaio Daniella Canale Parola ai nn. 6046 di repertorio, trascritto il 24/12/1980 a Pisa ai nn. 10895/15408

_____ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di divisione (dal 29/12/1980 fino al 11/12/1990), con atto stipulato il 29/12/1980 a firma di Notaio Riccardo Stefani ai nn. 70442/8734 di repertorio, trascritto il 22/01/1981 a Pisa ai nn. 754/980.

I predetti erano proprietari per la quota di 25/482 ciascuno

_____ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Dichiarazione di successione (dal 12/12/1990 fino al 08/12/2009), trascritto il 23/04/1992 a Pisa ai nn. 4577/6572. Il titolo è riferito solamente a la successione trattava il bene immobile censito al Catasto Terreni nel foglio 36 mappale 816, sui cui è stato edificato l'immobile oggetto della presente.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, essendo la superficie del fabbricato e dell'area di pertinenza dello stesso inferiore a 5.000 mq. e tra l'altro, trattandosi di immobile censito al Catasto Fabbricati, non si rende necessario allegare al trasferimento il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito dell'istanza di accesso agli atti presentata presso il Comune di Barga in data 08 agosto 2022 ed acquisita in data 09 agosto 2022 al numero di protocollo 13604, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione per l'esecuzione di lavori edili n.ro 78/83 del 21.07.1983 – Pratica Edilizia n.ro 1086 anno 1982**

Detta pratica edilizia ha per oggetto la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, da erigersi in Barga, località "Piangrande", su terreno censito al Catasto Fabbricati dell'anzidetto Comune, nel foglio 36 mappale 816.

I richiedenti la concessione erano i sig.ri _____

All'interno del fascicolo consultato è presente il certificato di conformità di cui all'art. 28 della Legge 64/1974 (Applicazione della Legge n.ro 64/1974. Del D.M. n.ro 39/1975) rilasciato dalla Regione Toscana – Ufficio del Genio Civile di Lucca prot. 5288 del 21 agosto 1984 ed acquisito dall'Ufficio Protocollo del Comune di Barga in data 27 agosto 1984, protocollo n.ro 8857.

Sempre all'interno di detto fascicolo è presente la domanda di permesso di abitabilità o d'uso, acquisita in data 14 agosto 1985 al numero di protocollo 9515.



- **Concessione per l'esecuzione di lavori edili (Variante alla pratica edilizia n.ro 1086/1982) – Pratica edilizia n.ro 1086/var anno 1984 – ARCHIVIATA**

I richiedenti la concessione erano i sig.r

- **Atto Unico n.ro 3/2021 del 10.02.2021 – Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 – Pratica SUT edilizia n.ro SUT 135/2010.**

Richiedente sig. [REDACTED]

La presente pratica edilizia, ha per oggetto la regolarizzazione delle opere eseguite in parziale difformità alla Concessione Edilizia n.ro 78 del 21.07.1983, dettagliatamente indicate nella relazione tecnica descrittiva allegata alla presente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. 1/05 vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.ro 17 del 22.03.2014, l'immobile ricade in zona BO - residenziale saturata. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 39.1 delle Norme Tecniche di Approvazione (pag. 68). Il titolo è riferito solamente al intero immobile oggetto della presente. Estratto Norme Tecniche di Attuazione Art. 39.1 - Zone omogenee B0 - Aree residenziali saturate 1. Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; qualora gli immobili siano destinati a civile abitazione alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico (10.06.2013) e sempre che l'intervento di ampliamento non sia stato realizzato in virtù delle disposizioni del precedente strumento urbanistico, sono ammessi ampliamenti una tantum nei limiti dell'altezza massima dell'immobile esistente e senza costituzione di nuova unità immobiliare, pari ad una S.U.L. massima di 30 mq. per piano del fabbricato esistente (indipendentemente dal numero delle unità immobiliari, salvo nel caso di bifamiliari, villette a schiera e simili per il quale l'ampliamento è riferito alle singole unità immobiliari) e la realizzazione di porticati di dimensioni compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e comunque non superiori al 50% della superficie coperta esistente, nel rispetto delle distanze e salvo allineamenti preesistenti. Gli ampliamenti una-tantum possono consistere in sopraelevazioni o riallineamenti e devono garantire il miglioramento dell'aspetto estetico del fabbricato senza alterarne le caratteristiche tipologiche: nel caso di edifici appartenenti a più proprietari devono essere adottate mediante intervento unitario, soluzioni coordinate. Nel caso di sopraelevazione l'incremento di volume deve risultare non superiore al valore limite utilizzabile per l'ampliamento tipo terra-tetto, assumendo l'altezza dei vari piani pari a 3 ml. Eventuali limitate Deroghe ai limiti sopraindicati possono essere autorizzate previa acquisizione di specifico parere della Commissione per il Paesaggio. Nei centri abitati di Fornaci di Barga e di Ponte all'Ania, tale possibilità è estesa alle attività commerciali entro il perimetro del "Centro Commerciale Naturale" a condizione che l'immobile sia ad utilizzo commerciale alla data di adozione del presente R.U.. 2. E' ammesso il completamento degli immobili oggetto di permessi a costruire e atti autorizzativi già rilasciati al momento dell'adozione del R.U., ferme restando le disposizioni dell'art. 77 della L.R. n. 1/05. 3. Nei centri abitati di Fornaci di Barga e Ponte all'Ania, nei casi in cui siano accertate potenzialità edificatorie residue (rispetto all'Indice di Fabbricabilità $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$), è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti e la realizzazione di immobili anche di nuova costruzione da destinare a servizi accessori e attività commerciali; non è ammessa la destinazione residenziale né la realizzazione di opere che determinino l'aumento del numero delle unità immobiliari di civile abitazione. 4. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a scopo residenziale delle unità immobiliari realizzate in virtù delle disposizioni dell'art. 19 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n. 2 del 28.02.2002 e successive varianti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non sono evidenziali difformità rispetto a quanto concesso (sanatoria), salvo lievi discrepanze

tra le misure indicate e quelle rilevate, comunque rientranti nelle tolleranze costruttive previste dalla normativa.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Vi è conformità.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: non sono state reperite né sono state consegnate dall'esecutato, le certificazioni di conformità alla regola dell'arte.

BENI IN BARGA VIA PIETRO FUNAI

BAR

DI CUI AL PUNTO A

bar a BARGA Via Pietro Funai, della superficie commerciale di **131,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà, unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 270 cm. (locale principale). Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 2247 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 101 mq, rendita 1.288,41 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Funai, piano: S1-T. intestato a [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED]

derivante da Variazione nel Classamento del 07.10.2021 protocollo n.ro LU0066405 in atti dal 07.10.2021 (n.ro 30124.1/2021) Frazionamento e fusione del 29.01.2021 protocollo n.ro LU0006330 in atti dal 01.02.2021 (n.ro 3530.1/2021)

Coerenze: strada Pubblica del Piangrande, Mappale 617, mappale 955, mappale 2247 sub. 6, salvo se altri e/o diversi.

Storia catastale Foglio 36 mappale 2247 subalterno 1 Risultava così distinto per variazione toponomastica del 21.09.2012 protocollo n.ro LU0146985 in atti dal 21.09.2012 variazione toponomastica n.ro 31587.1/2012, per variazione nel classamento del 06.04.2010 protocollo n.ro LU0063328 in atti dal 06.04.2010 variazione di classamento n.ro 4513.1/2010 e per costituzione del 06.04.2009 protocollo n.ro LU0060787 in atti dal 06.04.2009 costituzione n. 918.1/2009. Foglio 36 mappale 2247 subalterno 2 Risultava così distinto per variazione toponomastica del 21.09.2012 protocollo n.ro LU0146986 in atti dal 21.09.2012 variazione toponomastica n.ro 31588.1/2012, per variazione nel classamento del 06.04.2010 protocollo n.ro LU0063328 in atti dal 06.04.2010 variazione di classamento n.ro 4513.1/2010 e per costituzione del 06.04.2009 protocollo n.ro LU0060787 in atti dal 06.04.2009 costituzione n.ro 918.1/2009. Foglio 36 mappale 2247 subalterno 3 Risultava così distinto per variazione toponomastica del 21.09.2012 protocollo n.ro LU0146987 in atti dal 21.09.2012 variazione toponomastica n.ro 31589.1/2012 e per costituzione del 06.04.2009 protocollo n.ro LU0060787 in atti dal 06.04.2009 costituzione n.ro 918.1/2009. Foglio 36 mappale 2247 (Ente Urbano) area 04.71 Risultava così distinto per tabella di variazione del 30.03.2009 protocollo n.ro LU0055693 in atti dal 30.03.2009 n.ro 55693.1/2009, per tipo mappale del 30.03.2009 protocollo n.ro LU0055693 in atti dal 30.03.2009 n.ro 55.693.1/2009 derivante dal mappale 816, tale per

frazionamento in atti dal 26.04.1994 D.V. 2790/85 n.ro 30.1/1980 del mappale 341, tale per frazionamento del 24.11.1975 in atti dal 15.11.1985 [REDACTED] n.ro 28683 e dall'impianto meccanografico del 14.11.1975.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

campo da tennis

nella media ★★★★★★★★★★

campo da calcio

nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt.

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto del presente procedimento espropriativo, è ubicato nel Comune di Barga in loc. Piangrande, Via Roma, è stato costruito all'incirca a metà degli anni 80, è adibito in parte a civile abitazione ed in parte ad uso commerciale (bar).

L'immobile nella sua interezza è composto da tre piani fuori terra, oltre ad uno seminterrato: piano seminterrato (per la maggior parte) e piano terra sono ad uso commerciale, mentre il piano primo e secondo ad uso civile abitazione.

Il fabbricato in questione ha struttura in cemento armato, per questo è stato rilasciato dall'ex Ufficio del Genio Civile di Lucca, il Certificato di Conformità in data 21 agosto 1984 in base all'art. 28 della Legge n.ro 64/1974 del D.M. n.ro 39/1975, dove l'immobile rispetta le norme per l'edilizia antisismica presenti al momento del rilascio.

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto è così costituita: a piano terra da resede esclusiva, scala esterna per accesso al piano seminterrato, unico ed ampio vano ad uso commerciale, oltre antibagno e due bagni, mentre al piano seminterrato vi è un unico ampio vano, catastalmente indicato come cantina, ma di fatto trattasi del magazzino a servizio dell'attività commerciale.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in alluminio

nella media ★★★★★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti

nella media ★★★★★★★★★★

plafoni: realizzati in intonacati e tinteggiati

nella media ★★★★★★★★★★

infissi interni: ad anta realizzati in legno

nella media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in monocottura o similare

nella media ★★★★★★★★★★



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V-380V
conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★★★★★

fognatura: con recapito in pubblica fognatura
conformità: non rilevabile

★★★★★★★★★★

condizionamento: con alimentazione a corrente
con diffusori in split a parete conformità: non
rilevabile

nella media ★★★★★★★★★★

idrico: con alimentazione in acquedotto pubblico
conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

scale esterne: rettilinea costruite in cemento
armato , il servoscala è NO. (accesso esclusivo al
piano seminterrato)

nella media ★★★★★★★★★★

solai: latero-cementizio

nella media ★★★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★★★

travi: costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Bar	67,00	x	100 %	=	67,00
Antibagno	3,00	x	100 %	=	3,00
WC 1	2,00	x	100 %	=	2,00
WC 2	2,00	x	100 %	=	2,00
Cantina	60,00	x	25 %	=	15,00
Scala esterna per accesso al piano S1	6,00	x	25 %	=	1,50
Area a resede	203,00	x	20 %	=	40,60
Totale:	343,00				131,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *aggiudicazione in asta*

Data contratto/rilevazione: *10/01/2023*



Fonte di informazione: sito internet "www.tribunalelucca.net"

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Della Repubblica - Fornaci di Barga

Superfici principali e secondarie: 527

Superfici accessorie:

Prezzo: 527.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Valore Ctu: 527.000,00 pari a: 1.000,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 421.600,00 pari a: 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2023

Fonte di informazione: sito internet www.immobiliare.mitula.it

Descrizione: Attività ricettiva

Indirizzo: Rif. 269814

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 933,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile verrà valutato con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards. Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono-parametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti, precisando comunque che, i parametri adottati e meglio indicati nel proseguito, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato che dovrà intendersi espresso "a corpo" e non "a misura":

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.

Il dato prodotto tiene altresì conto dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento ai dati rilevati nel periodo più vicino alla redazione della presente, in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi del comma 307 della Legge Finanziaria 2007 e che per la zona e la destinazione d'uso in esame risultano avere i valori indicati nel paragrafo dedicato ai valori di riferimento nella presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **135.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spese per spostamento contatore Energia Elettrica (da vano lotto 2 a vano o esterno lotto 1)	-800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 134.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 134.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile verrà valutato con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards. Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono-parametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti, precisando comunque che, i parametri adottati e meglio indicati nel proseguo, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato che dovrà intendersi espresso "a corpo" e non "a misura":

- 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.

Il dato prodotto tiene altresì conto dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento ai dati rilevati nel periodo più vicino alla redazione della presente, in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi del comma 307 della Legge Finanziaria 2007 e che per la zona e la destinazione d'uso in esame risultano avere i valori indicati nel paragrafo dedicato ai valori di riferimento nella presente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Pisa, ufficio tecnico di Barga, agenzie: zona Garfagnana e Media Valle del Serchio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: tecnici professionisti operanti in zona Garfagnana e Media Valle del Serchio

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	bar	131,10	0,00	134.200,00	134.200,00
				134.200,00 €	134.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

la quota pignorata non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 134.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 26.840,00**

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: € 107.360,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 275/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BARGA Via Pietro Funai, della superficie commerciale di **115,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 270 cm..Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 2247 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani. rendita 407,84 Euro indirizzo catastale: Via Pietro Funai, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] derivante da Divisione del 24.03.2021 protocollo n.ro LU0018373 in atti dal 25.03.2021 (n.ro 8824.1/2021) Frazionamento e fusione del 29.01.2021 protocollo n.ro LU0006330 in atti dal 01.02.2021 (n.ro 3530.1/2021)
Coerenze: area su resede esclusiva su più lati, area su resede esclusiva del mappale 2247 sub. 4, salvo se altri e/o diversi.
Storia catastale Foglio 36 mappale 2247 subalterno 1 Risultava così distinto per variazione toponomastica del 21.09.2012 protocollo n.ro LU0146985 in atti dal 21.09.2012 variazione toponomastica n.ro 31587.1/2012, per variazione nel classamento del 06.04.2010 protocollo n.ro LU0063328 in atti dal 06.04.2010 variazione di classamento n.ro 4513.1/2010 e per costituzione del 06.04.2009 protocollo n.ro LU0060787 in atti dal 06.04.2009 costituzione n. 918.1/2009. Foglio 36 mappale 2247 subalterno 2 Risultava così distinto per variazione toponomastica del 21.09.2012 protocollo n.ro LU0146986 in atti dal 21.09.2012 variazione toponomastica n.ro 31588.1/2012, per variazione nel classamento del 06.04.2010 protocollo n.ro LU0063328 in atti dal 06.04.2010 variazione di classamento n.ro 4513.1/2010 e per costituzione del 06.04.2009 protocollo n.ro LU0060787 in atti dal 06.04.2009 costituzione n.ro 918.1/2009. Foglio 36 mappale 2247 subalterno 3 Risultava così distinto per variazione toponomastica del 21.09.2012 protocollo n.ro LU0146987 in atti dal 21.09.2012 variazione toponomastica n.ro 31589.1/2012 e per costituzione del 06.04.2009 protocollo n.ro LU0060787 in atti dal 06.04.2009 costituzione n.ro 918.1/2009. Foglio 36 mappale 2247 (Ente Urbano) area 04.71 Risultava così distinto per tabella di variazione del 30.03.2009 protocollo n.ro LU0055693 in atti dal 30.03.2009 n.ro 55693.1/2009, per tipo mappale del 30.03.2009 protocollo n.ro LU0055693 in atti dal 30.03.2009 n.ro 55.693.1/2009 derivante dal mappale 816, tale per frazionamento in atti dal 26.04.1994 D.V. 2790/85 n.ro 30.1/1980 del mappale 341, tale per frazionamento del 24.11.1975 in atti dal 15.11.1985 [REDACTED] n.ro 28683 e dall'impianto meccanografico del 14.11.1975.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

B cantina a BARGA Via Pietro Funai, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 235 cm..Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 2247 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 20.81 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Funai, piano: S1, intestato a [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] derivante da Divisione del 24.03.2021 protocollo n.ro LU0018373 in atti dal 25.03.2021 (n.ro 8824.1/2021) Frazionamento e fusione del 29.01.2021 protocollo n.ro LU0006330 in atti dal 01.02.2021 (n.ro 3530.1/2021)
Coerenze: resede esclusiva mappale 2247 sub. 6 su due lati, mappale 2247 sub. 4 sugli altri due lati, salvo se altri e/o diversi.
Storia catastale Foglio 36 mappale 2247 subalterno 1 Risultava così distinto per variazione

toponomastica del 21.09.2012 protocollo n.ro LU0146985 in atti dal 21.09.2012 variazione toponomastica n.ro 31587.1/2012, per variazione nel classamento del 06.04.2010 protocollo n.ro LU0063328 in atti dal 06.04.2010 variazione di classamento n.ro 4513.1/2010 e per costituzione del 06.04.2009 protocollo n.ro LU0060787 in atti dal 06.04.2009 costituzione n. 918.1/2009. Foglio 36 mappale 2247 subalterno 2 Risultava così distinto per variazione toponomastica del 21.09.2012 protocollo n.ro LU0146986 in atti dal 21.09.2012 variazione toponomastica n.ro 31588.1/2012, per variazione nel classamento del 06.04.2010 protocollo n.ro LU0063328 in atti dal 06.04.2010 variazione di classamento n.ro 4513.1/2010 e per costituzione del 06.04.2009 protocollo n.ro LU0060787 in atti dal 06.04.2009 costituzione n.ro 918.1/2009. Foglio 36 mappale 2247 subalterno 3 Risultava così distinto per variazione toponomastica del 21.09.2012 protocollo n.ro LU0146987 in atti dal 21.09.2012 variazione toponomastica n.ro 31589.1/2012 e per costituzione del 06.04.2009 protocollo n.ro LU0060787 in atti dal 06.04.2009 costituzione n.ro 918.1/2009. Foglio 36 mappale 2247 (Ente Urbano) area 04.71 Risultava così distinto per tabella di variazione del 30.03.2009 protocollo n.ro LU0055693 in atti dal 30.03.2009 n.ro 55693.1/2009, per tipo mappale del 30.03.2009 protocollo n.ro LU0055693 in atti dal 30.03.2009 n.ro 55.693.1/2009 derivante dal mappale 816, tale per frazionamento in atti dal 26.04.1994 D.V. 2790/85 n.ro 30.1/1980 del mappale 341, tale per frazionamento del 24.11.1975 in atti dal 15.11.1985 [REDACTED] n.ro 28683 e dall'impianto meccanografico del 14.11.1975.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,90 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.800,00
Data della valutazione:	18/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
il sottoscritto EdG precisa che il corpo B del presente lotto, faceva parte dell'originaria consistenza del subalterno 1, il quale risulta gravato del contratto di locazione di cui al lotto 1 a cui si rimanda.

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 **giudiziale**, stipulata il 20/12/2016 a firma di [REDACTED] ai nn. 650/6216 di repertorio, iscritta il 21/12/2016 a Pisa ai nn. 22152/3946, a favore di [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] Capannori contro [REDACTED] nato a [REDACTED]

Importo ipoteca: € 103.319,66.

Importo capitale: € 51.659,83.

La formalità è riferita solamente a al mappale 2247 subalterno 1 .

L'originario subalterno 1, comprende oggi, anche la consistenza del subalterno 7 (lotto 2), oltre a quella complessiva del subalterno 4 (lotto 1).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/03/2010 a firma di Notaio De Stefano Francesco ai nn. 31754/11962 di repertorio, iscritta il 22/03/2010 a Pisa ai nn. 5218/1055, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro [REDACTED] il giorno [REDACTED] derivante da Atto Notarile Pubblico .

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a la nota di iscrizione tratta il mappale 2247 subalterno 2 (abitazione di tipo economico)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/09/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca ai nn. 3477/2021 di repertorio, trascritta il 21/10/2021 a Pisa ai nn. 21822/15422, a favore di [REDACTED] ([REDACTED]) - codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] ; fiscale [REDACTED] erivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a il pignoramento interessa l'intera consistenza dell'immobile in questione..

Nella sezione B "Immobili" della nota di trascrizione, vengono citate le unità immobiliari identificate con i subalterni 4, 6 e 7

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Contratto preliminare di compravendita , stipulata il 07/09/2011 a firma di Notaio De Luca V. ai nn. 39331/11619 di repertorio, trascritta il 12/09/2011 a Pisa ai nn. 16052/10280, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] il giorno [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] derivante da Atto Notarile Pubblico .

La formalità è riferita solamente a fra altri beni, vengono citati il mappale 2247 sub. 2 e mappale 2247 sub. 1 (ex particella al C.T. 816) ed il mappale 2248 (terreno) non compreso nel pignoramento, per il quale il sottoscritto EdG invita a leggere attentamente l'apposita nota dedicata, riportata nella presente..

AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICO-CATASTALE SI PRECISA CHE : - I SUBALTERNI 1, 2 E 3 DELLA PARTICELLA 2247 DEL CATASTO FABBRICATI DERIVANO DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA 816 DEL CATASTO TERRENI IN BASE ALLA DENUNZIA DI CAMBIAMENTO N^ 55693.1/2009 APPROVATA DALLA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO DI LUCCA CON TIPO MAPPALE DEL 30 MARZO 2009, PROTOCOLLO N^ LU0055693 E SUCCESSIVA MENZIONATA DENUNZIA DI ACCAMPIONAMENTO AL CATASTO FABBRICATI N^ 918.1/2010 PER COSTITUZIONE PRESENTATA PRESSO IL MEDESIMO UFFICIO IN DATA 6 APRILE 2010, PROTOCOLLO N^ LU0060787 E SEGUENTE

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO N° 4513.1/2010 IN PARI DATA, PROTOCOLLO LU0063328; - LA PARTICELLA 2248 DEL CATASTO TERRENI DERIVA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA 816 DELLO STESSO CATASTO TERRENI IN BASE AL CITATO TIPO MAPPALE N° 55693.1/2009 PRESENTATO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO DI LUCCA IN DATA 30 MARZO 2009, PROTOCOLLO N° LU0055693. - LA PARTICELLA 816 DEL CATASTO TERRENI DERIVA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA 341 DELLO STESSO CATASTO TERRENI IN BASE AL TIPO FRAZIONAMENTO N° 30.1/1980 PRESENTATO PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO TECNICO ERARIALE DI LUCCA, IN ATTI DAL 26 APRILE 1994. ART.4).

convenzione urbanistica, stipulata il 30/03/1981 a firma di Segretario Comune di Barga ai nn. 2588 di repertorio, trascritta il 22/05/1981 a Pisa ai nn. 4544/6647. a favore di Comune di Barga - codice fiscale 00369370465, contro

codice fiscale [REDACTED] derivante da Atto Pubblico del Segretario Generale del Comune di Barga.

La formalità è riferita solamente a la Convenzione riguarda l'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Barga nel foglio 36 mappale 816.

Il sottoscritto EdG rimanda all'esame della stessa, allegata in copia alla presente.

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

Millesimi condominiali:

Ulteriori avvertenze:

Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, vengono di seguito indicate pari a € 0,00 (vengono così inserite in automatico dal programma di gestione del presente elaborato) in quanto non determinate dal sottoscritto, di fatto non è stato richiesto nel quesito formulato dal Giudice per l'Esecuzione, resta inteso che sarà comunque un onere che graverà la procedura successivamente all'aggiudicazione dei beni.

I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli vengono anch'essi indicati pari a zero in quanto a carico della procedura esecutiva per disposizione del Giudice dell'Esecuzione e dovranno in ogni caso essere valutati per quanto effettivamente sono al momento della cancellazione a cura del Delegato alla Vendita.

Le spese medie di gestione annue, al momento non quantificate, sono quelle dovute per imposte/tasse di vario tipo, al momento vigenti.

Resta salva la possibilità di vizi occulti non rilevabili in quanto tali. Valgono in ogni caso tutti i vincoli di natura urbanistica/edilizia ed ambientale/paesaggistica risultanti dagli strumenti vigenti sul territorio comunali e sovraordinati

Il sottoscritto EdG sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- 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 residuati 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 del quale pertanto 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, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine espresse nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

Attestato di Prestazione Energetica: Si sottolinea che, per la porzione immobiliare esaminata, non è stato rintracciato e quindi se ne ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni e pertanto lo scrivente non è in grado di riferire a quale, delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento, sia ascrivibile l'unità immobiliare in esame e conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione, precisando che la sua redazione, se necessaria, resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario.

Servitù attive e passive: Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione di quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio tubazioni, utenze e luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari.

Al sottoscritto EdG preme precisare che l'unità immobiliare ad uso abitativo si trova praticamente in stato di abbandono, come evincibile dalla documentazione fotografica allegata alla presente, la recede esterna è totalmente non curata, il giardino in pessime condizioni, le zone pavimentate

(camminamenti/marciapiedi e scala, rivestiti in cotto) necessitano di un "importante" intervento di pulizia.

Come già indicato nella presente, in corrispondenza del soggiorno, precisamente nel soffitto, è riscontrabile una grossa macchia di umidità che ha fatto staccare l'intonaco; detta infiltrazione proviene dalla terrazza soprastante, la quale ha un pavimento flottante, parzialmente smontato (che a detta del soggetto esecutato, è stato smontato proprio per cercare di individuare il punto dove si verifica l'infiltrazione).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di acquisto (dal 09/12/2009), con atto stipulato il 09/12/2009 a firma di Notaio Roberto Tolomei ai nn. 142945/29452 di repertorio, trascritto il 05/01/2010 a Pisa ai nn. 89/131

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 25/482 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/1980 fino al 28/12/1990), con atto stipulato il 04/12/1980 a firma di Notaio Daniella Canale Parola ai nn. 6046 di repertorio, trascritto il 24/12/1980 a Pisa ai nn. 10895/15408

[REDACTED] data [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di divisione (dal 29/12/1980 fino al 11/12/1990), con atto stipulato il 29/12/1980 a firma di Notaio Riccardo Stefani ai nn. 70442/8734 di repertorio, trascritto il 22/01/1981 a Pisa ai nn. 754/980.

I predetti erano proprietari per la quota di 25/482 ciascuno

[REDACTED] quota di 1/2 ciascuno, in forza di Dichiarazione di successione (dal 12/12/1990 fino al 08/12/2009), trascritto il 23/04/1992 a Pisa ai nn. 4577/6572.

Il titolo è riferito solamente a la successione e trattava il bene immobile censito al Catasto Terreni nel foglio 36 mappale 816, sui cui è stato edificato l'immobile oggetto della presente.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, essendo la superficie del fabbricato e dell'area di pertinenza dello stesso inferiore a 5.000 mq. e tra l'altro, trattandosi di immobile censito al Catasto Fabbricati, non si rende necessario allegare al trasferimento il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito dell'istanza di accesso agli atti presentata presso il Comune di Barga in data 08 agosto 2022 ed acquisita in data 09 agosto 2022 al numero di protocollo 13604, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione per l'esecuzione di lavori edili n.ro 78/83 del 21.07.1983 – Pratica Edilizia n.ro 1086 anno 1982**

Detta pratica edilizia ha per oggetto la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, da erigersi in Barga, località "Piangrande", su terreno censito al Catasto Fabbricati dell'anzidetto Comune, nel foglio 36 mappale 816.

I richiedenti la concessione erano i sig.ri _____

All'interno del fascicolo consultato è presente il certificato di conformità di cui all'art. 28 della Legge 64/1974 (Applicazione della Legge n.ro 64/1974. Del D.M. n.ro 39/1975) rilasciato dalla Regione Toscana – Ufficio del Genio Civile di Lucca prot. 5288 del 21 agosto 1984 ed acquisito dall'Ufficio Protocollo del Comune di Barga in data 27 agosto 1984, protocollo n.ro 8857.

Sempre all'interno di detto fascicolo è presente la domanda di permesso di abitabilità o d'uso, acquisita in data 14 agosto 1985 al numero di protocollo 9515.

- **Concessione per l'esecuzione di lavori edili (Variante alla pratica edilizia n.ro 1086/1982) – Pratica edilizia n.ro 1086/var anno 1984 – ARCHIVIATA**

I richiedenti la concessione erano i sig.ri _____

- **Atto Unico n.ro 3/2021 del 10.02.2021 – Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 – Pratica SUT edilizia n.ro SUT 135/2010.**

Richiedente sig _____

La presente pratica edilizia, ha per oggetto la regolarizzazione delle opere eseguite in parziale difformità alla Concessione Edilizia n.ro 78 del 21.07.1983, dettagliatamente indicate nella relazione tecnica descrittiva allegata alla presente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. 1/05 vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.ro 17 del 22.03.2014, l'immobile ricade in zona BO - residenziale saturata. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 39.1 delle Norme Tecniche di Approvazione (pag. 68). Il titolo è riferito solamente al intero immobile oggetto della presente. Estratto Norme Tecniche di Attuazione Art. 39.1 - Zone omogenee B0 - Aree residenziali saturate 1. Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; qualora gli immobili siano destinati a civile abitazione alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico (10.06.2013) e sempre che l'intervento di ampliamento non sia stato realizzato in virtù delle disposizioni del precedente strumento urbanistico, sono ammessi ampliamenti una tantum nei limiti dell'altezza massima dell'immobile esistente e senza costituzione di nuova unità immobiliare, pari ad una S.U.L. massima di 30 mq. per piano del fabbricato esistente (indipendentemente dal numero delle unità immobiliari, salvo nel caso di bifamiliari, villette a schiera e simili per il quale l'ampliamento è riferito alle singole unità immobiliari) e la realizzazione di porticati di dimensioni compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e comunque non superiori al 50% della superficie coperta esistente, nel rispetto delle distanze e salvo allineamenti preesistenti. Gli ampliamenti una-tantum possono consistere in sopraelevazioni o riallineamenti e devono garantire il miglioramento dell'aspetto estetico del fabbricato senza alterarne le caratteristiche tipologiche: nel caso di edifici appartenenti a più proprietari devono essere adottate mediante intervento unitario, soluzioni coordinate. Nel caso di sopraelevazione l'incremento di volume deve risultare non superiore al valore limite utilizzabile per l'ampliamento tipo terra-tetto, assumendo l'altezza dei vari piani pari a 3 ml. Eventuali limitate Deroghe ai limiti sopraindicati possono essere autorizzate previa acquisizione di specifico parere della Commissione per il Paesaggio. Nei centri abitati di Fornaci di Barga e di Ponte all'Ania, tale possibilità è estesa alle attività commerciali entro il perimetro del "Centro Commerciale Naturale" a condizione che l'immobile sia ad utilizzo commerciale alla data di adozione del presente R.U.. 2. E' ammesso il completamento degli immobili oggetto di permessi a costruire e atti autorizzativi già rilasciati al momento dell'adozione del R.U., ferme restando le disposizioni dell'art. 77 della L.R. n. 1/05. 3. Nei centri abitati di Fornaci di Barga e Ponte all'Ania, nei casi in cui siano accertate potenzialità edificatorie residue (rispetto all'Indice di Fabbricabilità $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$), è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti e la realizzazione di immobili anche di nuova costruzione da destinare a servizi accessori e attività commerciali; non è ammessa la destinazione residenziale né la realizzazione di opere che determinino l'aumento del numero delle unità immobiliari di civile abitazione. 4. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a scopo residenziale delle unità immobiliari realizzate in virtù delle disposizioni dell'art. 19 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n. 2 del 28.02.2002 e successive varianti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

In merito alla conformità edilizia, il sottoscritto fa presente di non avere riscontrato difformità generali tra quanto realizzato e quanto autorizzato, se non che la camera numero (12) ha dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato negli elaborati autorizzativi (sanatoria), questo perché negli elaborati progettuali viene indicato un "armadio fisso" che di fatto non è presente sul posto. Da detta variazione di dimensioni, deriva un problema di classificazione del vano, che non può essere considerato come camera, in quanto la superficie aeroilluminante non soddisfa il requisito minimo richiesto (1/8 della superficie utile netta di pavimento).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Il sottoscritto EdG specifica che, seppur ritiene che debba essere fatta una verifica strumentale atta a definire puntualmente il confine, al momento non richiesta, nella consistenza della resede esclusiva del mappale 2247 sub. 6 raffigurata nell'elaborato planimetrico agli atti, vi è considerata erroneamente anche la particella 2248 (di proprietà del soggetto esecutato), fra l'altro esclusa dal pignoramento. Il tutto meglio rappresentato nell'apposito elaborato grafico prodotto ed allegato alla presente.

Nella planimetria catastale agli atti, la scala interna di collegamento tra il piano primo e il piano secondo è difforme rispetto a quanto riscontrabile sul posto; difformità riscontrabile anche rispetto agli elaborati progettuali, che comunque, a parere del sottoscritto, è da imputarsi ad un mero errore grafico. Detta difformità, ovviamente, nulla varia rispetto alla consistenza dell'unità immobiliare, pertanto, solo a titolo di "assoluta precisione" dovrà essere predisposta e presentata una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Vi è conformità.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Non sono state reperite né consegnate dal soggetto esecutato le certificazioni di conformità alla regola dell'arte.

BENI IN BARGA VIA PIETRO FUNAI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARGA Via Pietro Funai, della superficie commerciale di **115,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 270 cm..Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 2247 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Funai, piano: 1-2, intestato a _____



codice fiscale _____

derivante da Divisione del 24.03.2021 protocollo n.ro LU0018373 in atti dal 25.03.2021 (n.ro 8824.1/2021) Frazionamento e fusione del 29.01.2021 protocollo n.ro LU0006330 in atti dal 01.02.2021 (n.ro 3530.1/2021)

Coerenze: area su recede esclusiva su più lati, area su recede esclusiva del mappale 2247 sub. 4, salvo se altri e/o diversi.

Storia catastale Foglio 36 mappale 2247 subalterno 1 Risultava così distinto per variazione toponomastica del 21.09.2012 protocollo n.ro LU0146985 in atti dal 21.09.2012 variazione toponomastica n.ro 31587.1/2012, per variazione nel classamento del 06.04.2010 protocollo n.ro LU0063328 in atti dal 06.04.2010 variazione di classamento n.ro 4513.1/2010 e per costituzione del 06.04.2009 protocollo n.ro LU0060787 in atti dal 06.04.2009 costituzione n.ro 918.1/2009. Foglio 36 mappale 2247 subalterno 2 Risultava così distinto per variazione toponomastica del 21.09.2012 protocollo n.ro LU0146986 in atti dal 21.09.2012 variazione toponomastica n.ro 31588.1/2012, per variazione nel classamento del 06.04.2010 protocollo n.ro LU0063328 in atti dal 06.04.2010 variazione di classamento n.ro 4513.1/2010 e per costituzione del 06.04.2009 protocollo n.ro LU0060787 in atti dal 06.04.2009 costituzione n.ro 918.1/2009. Foglio 36 mappale 2247 subalterno 3 Risultava così distinto per variazione toponomastica del 21.09.2012 protocollo n.ro LU0146987 in atti dal 21.09.2012 variazione toponomastica n.ro 31589.1/2012 e per costituzione del 06.04.2009 protocollo n.ro LU0060787 in atti dal 06.04.2009 costituzione n.ro 918.1/2009. Foglio 36 mappale 2247 (Ente Urbano) area 04.71 Risultava così distinto per tabella di variazione del 30.03.2009 protocollo n.ro LU0055693 in atti dal 30.03.2009 n.ro 55593.1/2009, per tipo mappale del 30.03.2009 protocollo n.ro LU0055693 in atti dal 30.03.2009 n.ro 55593.1/2009 derivante dal mappale 816, tale per frazionamento in atti dal 26.04.1994 D.V. 2790/85 n.ro 30.1/1980 del mappale 341, tale per frazionamento del 24.11.1975 in atti dal 15.11.1985 n.ro 28683 e dall'impianto meccanografico del 14.11.1975.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

campo da tennis

nella media ★★★★★★★★★★

campo da calcio

nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt.

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

sat. loc. ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto del presente procedimento espropriativo, è ubicato nel Comune di Barga in loc. Piangrande, Via Roma, è stato costruito all'incirca a metà degli anni 80, è adibito in parte a civile



abitazione ed in parte ad uso commerciale (bar).

L'immobile nella sua interezza è composto da tre piani fuori terra, oltre ad uno seminterrato: piano seminterrato (per la maggior parte) e piano terra sono ad uso commerciale, mentre il piano primo e secondo ad uso civile abitazione.

Il fabbricato in questione ha struttura in cemento armato, per questo è stato rilasciato dall'ex Ufficio del Genio Civile di Lucca, il Certificato di Conformità in data 21 agosto 1984 in base all'art. 28 della Legge n.ro 64/1974 del D.M. n.ro 39/1975, dove l'immobile rispetta le norme per l'edilizia antisismica presenti al momento del rilascio.

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto sono così composte: a piano seminterrato (corpo B), accessibile direttamente dall'esterno esercitando il passaggio sul mappale 953, attraverso una rampa insistente sulla resede esclusiva, da unico vano ad uso cantina (n.b. in merito all'accesso, il sottoscritto fa presente che attualmente è possibile accedervi anche direttamente dalla cantina/magazzino facente parte del lotto 1, attraverso una porta metallica, la quale dovrà essere chiusa nel caso l'acquisto dei due lotti in questione avvenga da soggetti diversi; a tal proposito il sottoscritto EdG in fase di valutazione del bene, ha tenuto conto del costo necessario da sostenere per l'eventuale chiusura di detta porta). A piano terra vi è la resede esclusiva, su cui insiste ed ha inizio la scala che permette l'accesso al piano primo, dove trovano ubicazione, un ingresso, una cucina, un soggiorno, un disimpegno, un ripostiglio sottoscala, due camere, un bagno oltre ad una terrazza scoperta e la scala interna per l'accesso al piano secondo dove invece trovano collocazione due soffitte, un disimpegno in corrispondenza dello sbarco della scala, oltre un bagno e due terrazze scoperte.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : anta singola a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta singola realizzati in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in laterizio o simile con coibentazione in non rilevata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura con coibentazione in non rilevata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in cotto	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in monocottura o similare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco. in alcune zone dell'appartamento sono presenti vistose infiltrazioni di umido, probabilmente provenienti dalle terrazze, le quali necessitano in un intervento di manutenzione e impermeabilizzazione.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : a due ante realizzato in legno massello	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : esterna con rivestimento in cotto	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : con recapito in pubblica fognatura conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Delle Strutture:

copertura: solaio costruita in latero cemento

nella media: ★★★★★★★★★★

fondazioni: travi costruite in cemento armato

★★★★★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media: ★★★★★★★★★★

travi: costruite in cemento armato

nella media: ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Scala esterna	9,00	x	10 %	=	0,90
Ballatoio sbarco scala	4,00	x	30 %	=	1,20
Area a resede	186,00	x	10 %	=	18,60
Ingresso	3,00	x	100 %	=	3,00
Cucina	9,00	x	100 %	=	9,00
Soggiorno	28,00	x	100 %	=	28,00
Bagno	4,00	x	100 %	=	4,00
Disimpegno	3,00	x	100 %	=	3,00
Ripostiglio (sottoscala)	2,00	x	100 %	=	2,00
Camera 1	9,00	x	100 %	=	9,00
Camera 2	16,00	x	100 %	=	16,00
Terrazza 1	7,00	x	30 %	=	2,10
Vano scala	3,00	x	50 %	=	1,50
Disimpegno scala	2,00	x	50 %	=	1,00
Bagno	3,00	x	50 %	=	1,50
Soffitta 1	7,00	x	50 %	=	3,50
Soffitta 2	16,00	x	50 %	=	8,00
Terrazza 2	6,00	x	30 %	=	1,80
Terrazza 3	6,00	x	30 %	=	1,80
Totale:	323,00				115,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/01/2023
Fonte di informazione: sito internet "www.casa.it"
Descrizione: appartamento
Indirizzo: via Del Giardino
Superfici principali e secondarie: 277
Superfici accessorie:
Prezzo: 173.071,00 pari a 624,81 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/01/2023
Fonte di informazione: sito internet "www.casa.it"
Descrizione: appartamento
Indirizzo: Via Dell'Acquedotto
Superfici principali e secondarie: 145
Superfici accessorie:
Prezzo: 125.000,00 pari a 862,07 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/01/2023
Fonte di informazione: sito internet "www.casa.it"
Descrizione: appartamento
Indirizzo: Via Solco
Superfici principali e secondarie: 130
Superfici accessorie:
Prezzo: 195.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/01/2023
Fonte di informazione: sito internet "www.casa.it"
Descrizione: appartamento
Indirizzo: Via Di Mezzo
Superfici principali e secondarie: 180
Superfici accessorie:
Prezzo: 235.000,00 pari a 1.305,56 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/01/2023
Fonte di informazione: sito internet "www.casa.it"

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Non indicato - specificato il rif. 01-26/0

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 1.785,71 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2023

Fonte di informazione: sito internet "www.casa.it"

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Non specificato - Specificato il rif. A/700

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile verrà valutato con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards. Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono-parametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti, precisando comunque che, i parametri adottati e meglio indicati nel prosieguo, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato che dovrà intendersi espresso "a corpo" e non "a misura":

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.

Il dato prodotto tiene altresì conto dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento ai dati rilevati nel periodo più vicino alla redazione della presente, in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi del comma 307 della Legge Finanziaria 2007 e che per la zona e la destinazione d'uso in esame risultano avere i valori



indicati nel paragrafo dedicato ai valori di riferimento nella presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **130.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spesa per chiusura porta di comunicazione con vano ad uso magazzino di cui al lotto 1	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 129.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 129.500,00**

BENI IN BARGA VIA PIETRO FUNAI

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a BARGA Via Pietro Funai, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (_____ unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 235 cm..Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 2247 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 20,81 Euro indirizzo catastale: Via Pietro Funai, piano: S1, intestato a _____ nato a _____ codice fiscale RRGFNC61B14B832R, derivante da Divisione del 24.03.2021 protocollo n.ro LU0018373 in atti dal 25.03.2021 (n.ro 8824.1/2021) Frazionamento e fusione del 29.01.2021 protocollo n.ro LU0006330 in atti dal 01.02.2021 (n.ro 3530.1/2021)
Coerenze: resede esclusiva mappale 2247 sub. 6 su due lati, mappale 2247 sub. 4 sugli altri due lati, salvo se altri e/o diversi.
Storia catastale Foglio 36 mappale 2247 subalterno 1 Risultava così distinto per variazione toponomastica del 21.09.2012 protocollo n.ro LU0146985 in atti dal 21.09.2012 variazione toponomastica n.ro 31587.1/2012, per variazione nel classamento del 06.04.2010 protocollo n.ro LU0063328 in atti dal 06.04.2010 variazione di classamento n.ro 4513.1/2010 e per costituzione del 06.04.2009 protocollo n.ro LU0060787 in atti dal 06.04.2009 costituzione n. 918.1/2009. Foglio 36 mappale 2247 subalterno 2 Risultava così distinto per variazione toponomastica del 21.09.2012 protocollo n.ro LU0146986 in atti dal 21.09.2012 variazione toponomastica n.ro 31588.1/2012, per variazione nel classamento del 06.04.2010 protocollo n.ro LU0063328 in atti dal 06.04.2010 variazione di classamento n.ro 4513.1/2010 e per costituzione del 06.04.2009 protocollo n.ro LU0060787 in atti dal 06.04.2009 costituzione n.ro 918.1/2009. Foglio 36 mappale 2247 subalterno 3 Risultava così distinto per variazione toponomastica del 21.09.2012 protocollo n.ro LU0146987 in atti dal 21.09.2012 variazione toponomastica n.ro 31589.1/2012 e per costituzione del 06.04.2009 protocollo n.ro LU0060787 in atti dal 06.04.2009 costituzione n.ro 918.1/2009. Foglio 36 mappale 2247 (Ente Urbano) area 04.71 Risultava così distinto per tabella di variazione del 30.03.2009 protocollo n.ro LU0055693 in atti dal 30.03.2009 n.ro 55693.1/2009, per tipo mappale del 30.03.2009 protocollo n.ro LU0055693 in atti dal 30.03.2009 n.ro 55.693.1/2009 derivante dal mappale 816, tale per frazionamento in atti dal 26.04.1994 D.V. 2790/85 n.ro 30.1/1980 del mappale 341, tale per frazionamento del 24.11.1975 in atti dal 15.11.1985 _____ n.ro 28683 e dall'impianto



meccanografico del 14.11.1975.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

campo da tennis

nella media ★★★★★★★★★★

campo da calcio

nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt.

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina / Ripostiglio	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile verrà valutato con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo

di mercato al quale la propria immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards. Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono-parametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti, precisando comunque che, i parametri adottati e meglio indicati nel proseguito, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato che dovrà intendersi espresso "a corpo" e non "a misura":

- 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.

Il dato prodotto tiene altresì conto dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento ai dati rilevati in periodo più vicino alla redazione della presente, in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi del comma 307 della Legge Finanziaria 2007 e che per la zona e la destinazione d'uso in esame risultano avere i valori indicati nel paragrafo dedicato ai valori di riferimento nella presente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Castelnuovo di Garfagnana, conservatoria dei registri immobiliari di Pisa, ufficio tecnico di Barga, agenzie: zona Garfagnana e Media Valle del Serchio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: tecnici professionisti operanti in zona Garfagnana e Media Valle del Serchio

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	115,90	0,00	129.500,00	129.500,00
B	cantina	18,00	0,00	14.000,00	14.000,00
				143.500,00 €	143.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
la quota pignorata non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 143.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per ricorso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 28.700,00**
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: **€. 114.800,00**

data 18/01/2023

il tecnico incaricato
geom. Dino Dini

