



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

111/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Oliva Antonia Libera

CUSTODE:

Ivg Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/05/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

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

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

△
Appartamento di civile abitazione sito in Barga, frazione Ponte all'Ania, località La Quercia, della superficie commerciale di circa **95,10 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED] nata [REDACTED] c.f. [REDACTED]
 Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 249 sub. 43, Catasto Fabbricati, Comune Barga, categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, Rendita € 440,28 Euro, indirizzo catastale: località La Quercia, piano: T, intestato a [REDACTED] nata [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- Derivante da: Frazionamento e Fusione del 16/11/2004, Pratica LU0177762, in atti dal 16/11/2004, Frazionamento e Fusione (n.12541.1/2004); Variazione del Classamento del 16/11/2005, Pratica n.LU0182701 in atti dal 16/11/2005 Variazione di classamento (n.24522.1/2005)
 Coerenze: Il fabbricato confina nel complesso con SR445, mappale 250, mappale 252, mappale 1248, mappale 194, mappale 526, foglio 51, Comune di Barga, Catasto Terreni, salvo se altri.

Quota di comproprietà sulle parti a comune distinte catastalmente:

- Catasto Fabbricati, Comune Barga foglio 51 mappale 249 sub.34, BCNC.
- Catasto Fabbricati, Comune Barga foglio 51 mappale 249 sub.41, BCNC.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,11 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.756,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.405,50
Data della valutazione:	21/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo eseguito in data 09/05/2023 l'immobile risulta libero da persone.

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 in data 03/12/2004 a firma del Notaio Petteruti Giampiero, repertorio 92129/17360, iscritta a Pisa il 11/12/2004, Reg.Gen.24836, Reg.Part.5852, a favore di [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/1 contro [REDACTED] nata a [REDACTED], c.f. [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/1 derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati Comune di Barga, foglio 51, mappale 249 sub.34, mappale 249 sub.41, mappale 249 sub.18, mappale 249 sub.43.

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione, stipulata il 20/12/2016 a firma di Equitalia Servizi di Riscossione Spa, repertorio 652/6216, iscritta a Pisa il 21/12/2016, Reg.Gen.22153, Reg.Part.3947, a favore di [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/1, contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/1, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 106.418,12.

Importo capitale: € 53.209,06.

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati Comune di Barga, foglio 51, mappale 249 sub.43.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Verbale di pignoramento, stipulata il 21/04/2022 a firma di Unep Tribunale di Lucca, repertorio n.1230, trascritto il 27/05/2022 a Pisa, Reg.Gen.11247, Reg.Part.8062, a favore di [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/1 contro [REDACTED] nata il [REDACTED] c.f. [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/1 derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Comune di Barga, foglio 51, mappale 249 sub.43.

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 allegata 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 249 foglio 51, 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 pubblicata in Gazzetta Ufficiale n.297 del 19/12/2019, il fabbricato ricade in:

- Aree potenzialmente franose per caratteristiche litologiche (art. 13-14-15 delle Norme).

B - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) in quanto il fabbricato di che trattasi non è stato interessato 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 valutate per quanto effettivamente sono al momento della cancellazione a cura del delegato alla vendita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

dal 03/12/2004

██████████, nata a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ per la quota di proprietà di 1/1, in forza di Atto di Compravendita stipulato in data 03/12/2004 ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti repertorio n. 92128, raccolta 17359, registrato il 09/12/2004 a Castelnuovo Garfagnana al n.100038, trascritto il 11/12/2004 a Pisa, Reg.Gen.24835, Reg.Part.15122, a favore di ██████████ per la quota di 1/1, contro ██████████ nata a ██████████ c.f. ██████████ nato a ██████████ c.f. ██████████ nato a ██████████ c.f. ██████████ per la quota di 1/3 ciascuno.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati Comune di Barga, foglio 51, mappale 249 sub.43, mappale 249 sub.41, mappale 249 sub.18, mappale 249 sub.34.

L'Esperto fa presente che in data 03/12/2004, repertorio 92128, ai rogiti del notaio Giampiero Petteruti è stata stipulata accettazione tacita all'eredità di ██████████ trascritta a Pisa in data 24/10/2022, Reg.Gen.21905 e Reg.Part. 15629 a favore di ██████████ per la quota di 1/3 ciascuno, titolo riferito a Catasto Fabbricati Comune di Barga, foglio 51, mappale 249 sub.43.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nata ██████████ il ██████████ c.f. ██████████, nato a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ nata a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ per la quota di proprietà di 1/3 ciascuno a seguito di successione di ██████████ nato a ██████████ il ██████████ deceduto in ██████████ il ██████████ e trascritta a Pisa in data 27/12/1978, Reg. Gen. 13912, Reg.Part.10352, a favore di ██████████

██████████ per la quota di 1/3 ciascuno contro ██████████ per la quota di 1/1.
Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati Comune di Barga, foglio 51, mappale 249, omissis.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base alle ricerche effettuate dal sottoscritto Esperto presso il Comune di Barga è emerso che il fabbricato risulta essere edificato prima del 1 settembre 1967 e successivamente è stato interessato dai titoli abilitativi riportati nel paragrafo 7.1.

Si fa presente che per l'immobile in esame la sottoscritta non ha rintracciato nessun certificato di abitabilità e/o agibilità, pertanto il suo ottenimento, se necessario, resterà a cura e spese dell'aggiudicatario.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia 1911, intestata a ██████████ nata a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ per lavori di "revisione manto di copertura", presentata in data 18/07/1984.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi del Regolamento Urbanistico adottato in forza delibera del Consiglio Comunale n.71 del 05/11/2014, l'immobile ricade in zona Bo.
Norme tecniche di attuazione ed indici: Aree Residenziali sature, art.39.1.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Precisando che la scrivente non ha provveduto alla verifica plano-volumetrica dell'intero complesso edilizio e che pertanto non è da escludere che esistano difformità all'immobile non evidenziate nel proseguo, le quali potranno comunque essere indicate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, la stessa, non rilevando alcuna documentazione inerente la costruzione del fabbricato e successive pratiche edilizie salvo l'autorizzazione n. 1911/84 la quale non riporta alcuna rappresentazione grafica del bene, mette a confronto lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Lucca prot.llo LU017762 del 16/11/2004.

Si riscontrano le difformità di seguito riassunte a puro titolo indicativo e non esaustivo.

- diversa altezza interna;
- non rappresentazione dei vani finestra nel locale rispostiglio esterno all'abitazione e diversa altezza interna.
- diversa disposizione del locale cucina;

A giudizio dello scrivente, fatta salva ogni e più altra interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente, le difformità rilevate saranno regolarizzabile mediante la presentazione di un Procedimento in Sanatoria ai sensi della L.R. 65/2014 da richiedere presso l'Amministrazione del Comune di Barga per una corretta rappresentazione dello stato dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione urbanistica:

I costi di comprensivi di onorari tecnici per la richiesta del Procedimento in Sanatoria escluso spese di presentazione, sanzioni amministrative e/o penali, IVA e cassa nazionale geometri ammontano ad € 2.500,00. Ogni onere ed attività è posto a carico dell'aggiudicatario.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Da quanto è possibile rilevare è riscontrabile che la planimetria catastale dell'immobile depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio in data 16/11/2004, prot. llo n. LU0177762, non corrisponde allo stato dei luoghi per un'errata indicazione delle altezze e della diversa disposizione interna dei vani.

Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di una Denuncia di Variazione di Fabbricato Urbano da presentarsi presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio.

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

Costi di regolarizzazione:

I costi necessari alla regolarizzazione comprensivi di oneri tecnici, escluso spese diritti Docfa, Iva e cassa nazionale geometri ammontano ad € 1.100,00. 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 LOCALITÀ LA QUERCIA, FRAZIONE PONTE ALL'ANIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento di civile abitazione sito in Barga, frazione Ponte all'Ania, località La Quercia, della superficie commerciale di circa **95,10 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED].
Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 249 sub. 43, Catasto Fabbricati, Comune Barga, categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, Rendita € 440,28 Euro, indirizzo catastale: località La Quercia, piano: T, intestato a [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- Derivante da: Frazionamento e Fusione del 16/11/2004, Pratica LU0177762, in atti dal 16/11/2004, Frazionamento e Fusione (n.12541.1/2004); Variazione del Classamento del 16/11/2005, Pratica n.LU0182701 in atti dal 16/11/2005 Variazione di classamento (n.24522.1/2005)
Coerenze: Il fabbricato confina nel complesso con SR445, mappale 250, mappale 252, mappale 1248, mappale 194, mappale 526, foglio 51, Comune di Barga, Catasto Terreni, salvo se altri.

Quota di proprietà sulle parti a comune distinte catastalmente:

- Catasto Fabbricati, Comune Barga foglio 51 mappale 249 sub.34, BCNC.
- Catasto Fabbricati, Comune Barga foglio 51 mappale 249 sub.41, BCNC.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 74,60 km

autobus distante 500 ml

autostrada distante 40 km

ferrovia distante 500 ml

al di sotto della media	★★★★★★★★★★
al di sopra della media	★★★★★★★★★★
nella media	★★★★★★★
al di sopra della media	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

buono	★★★★★★★★★★
al di sotto della media	★★★★★★★★★★
nella media	★★★★★★★
al di sotto della media	★★★★★★★★★★
mediocre	★★★★★★★★★★
mediocre	★★★★★★★★★★
scarso	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato elevato su più piani fuori terra e costruito in epoca remota avente struttura portante in parte in pietra tipica del luogo intonacata e copertura in cotto. Le gronde sono in legno dotate di canali di gronda e discendenti in rame.

L'accesso all'immobile si ha attraverso la resede a comune ad altre unità che compongono il fabbricato, resede questa distinta catastalmente al Catasto Fabbricati, Comune di Barga, sul foglio 51 mappale 249 sub. 34 e sub.41, raggiungibile attraverso il mappale 194 e 1248. Quest'ultimo lotto, mappale 1248, si diparte dalla Via Nazionale, SR445.

L'ingresso all'appartamento avviene dall'atrio posto al piano terra, foglio 51, mappale 249 sub.18, Catasto Fabbricati, Comune di Barga, bene comune tra le unità distinte catastalmente al Catasto Fabbricati, Comune di Barga, foglio 51 mappale 249 sub.30 e sub.43. Internamente l'unità di che trattasi, si suddivide in sala, ripostiglio, n.2 camere, disimpegno, bagno e cucina ed è corredato da ripostiglio esterno accessibile dalla resede, Catasto Fabbricati, foglio 51, mappale 249 sub.34, quest'ultima a comune con altre unità immobiliari.

I locali di abitazione hanno pavimentazione in graniglia ed il bagno ha rivestimento in ceramica. Quest'ultimo è dotato di lavabo, wc, bidet, doccia. Le tramezzature interne sono in forati intonacate a civile e le porte in legno. Gli infissi sono in legno in parte in legno ed in parte in alluminio con vetro singolo dotati di serracineche. La porta di ingresso è in legno. Pessimo lo stato conservativo del bene, presente umidità di risalita e muffa. L'immobile è provvisto di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento dei quali non è stato possibile appurare il funzionamento; da verificare il rispetto alle normative.

Il ripostiglio esterno è posto nell'immediate vicinanze e fa parte di altro fabbricato dove sono locati altri locali a corredo di altre unità immobiliari. La struttura portante è in mattoni intonacati, ha solaio di copertura in legno e manto in cotto. E' dotato di canali di gronda in plastica ed è privo di discendenti. La pavimentazione del locale è in battuto di cls, è privo di infissi nei vani finestra ed ha porta di accesso in legno. E' privo di impianti tecnologici. Pessimo lo stato di manutenzione. Non è stato possibile verificare l'allaccio all'acquedotto ed alla fognatura comunale.

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

Superficie utile interna

- locali principali abitazione mq 69,00

- locali accessori, ripostiglio esterno mq 5,95

Altezza utile interna

- camera ml 2,72
- camera, sala ml 2,69
- ripostiglio interno ml 2,70
- cucina ml 2,67
- ripostiglio esterno hmin 2,63, hmax 3,55

SITUAZIONE STORICA CATASTALE

- Comune di Barga, Catasto Fabbricati, foglio 51 mappale 249 sub.43, cat. A/3, cl.7, vani 5,5, deriva da Comune di Barga, Catasto Fabbricati, foglio 51 mappale 249 sub.31, cat. A/4, cl.8, vani 5,5 a seguito di VARIAZIONE del 06/05/1999 in atti dal 06/05/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DI RISTRUTTURAZIONE (n.A01095.1/1999).
- Comune di Barga, Catasto Fabbricati, foglio 51 mappale 249 sub.11 a seguito di VARIAZIONE del 19/01/1996 in atti dal 22/03/1999 DIV.FUS.DEM.PARZ.(n.361.1/1996).

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 e accessori diretti	93,35	x	100 %	=	93,35
ripostiglio non comunicante	7,05	x	25 %	=	1,76
Totale:	100,40				95,11

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: Abitazioni di tipo economico, stato conservativo "Normale", suggerisce dei valori immobiliari che oscillano tra un valore di mercato minimo pari ad € 800,00, ad un valore di mercato massimo pari ad € 1.200,00. 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.), l'Esperto ha ritenuto di adottare un valore di mercato pari ad €/mq 950,00. Eseguiti i relativi calcoli, risulta che il più probabile valore di mercato della piena proprietà del bene ammonta ad € 90.356,88.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,11 x 950,00 = **90.356,88**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 90.356,88
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 90.356,88

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il bene oggetto di procedura è stato valutato con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato con il quale la proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della redazione della perizia di stima. 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 sono le seguenti:

- accertamento ed analisi dei beni oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare ed individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare il bene oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuati;
- rilevazione dei dati immobiliari (superficie catastale, superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo della superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali ottenuti con quelli rilevati da fonti fiduciarie, da operatori del mercato e da quelli prelevati da quotazioni e da valori riportati da pubblicazioni del settore immobiliari;
- determinazione del prezzo medio unitario;
- aggiustamenti del prezzo medio unitario per tenere conto della dissomiglianza residua del bene da stimare con altri beni "comparabili di confronto";
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale del bene da stimare e del prezzo medio unitario.

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	95,11	0,00	90.356,88	90.356,88
				90.356,88 €	90.356,88 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.756,88**

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: **€. 17.351,38**

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: **€. 69.405,50**

data 21/05/2023

il tecnico incaricato
Tiziana Bulgarelli geometra

