



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

74/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RED SEA SPV s.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa OLIVIA ANTONINA LIBERA

CUSTODE:

IVG di Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Mauro Picchi

CF:PCCMRA67S07E715M

con studio in CAPANNORI (LU) CAPANNORI-via Cardinale A. Pacini n° 5

telefono: 0583429421

fax: 0583429421

email: mauropicchi@inwind.it

PEC: mauro.picchi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento sito al piano primo di fabbricato di maggior mole, elevato a due piani compreso il terrestre posto in Comune di Capannori, frazione Pieve di Compito, via della Pieve n° 176, della superficie commerciale di **110,00 mq.**, per la quota di:

- ½ dei diritti della piena proprietà a *** DATO OSCURATO *** .
- ½ dei diritti della piena proprietà a *** DATO OSCURATO *** .

Detta unità immobiliare al quale si accede a mezzo scala esterna a due rampe, si compone da ingresso, sala con terrazzo, cucina-tinello, ripostiglio, due camere ed un bagno.

Corredata dalla proprietà esclusiva di due vani per soffitta non abitabili, a cui si accede a mezzo di scala retrattile in metallo che diparte dal bagno, oltre alla resede comune su tre lati.

E' corredata altresì dai diritti pari ad ½ dell'intero, di cui ¼ dei diritti della piena proprietà a *** DATO OSCURATO *** ed i restanti diritti di ¼ a *** DATO OSCURATO *** , su di un piccolo appezzamento di terreno, della superficie catastale di mq. 47,00, adiacente a sud-ovest della resede comune.

L'altezza interna dell'abitazione è pari a 2,80.

L'intero edificio, è stato costruito antecedentemente al 1° settembre 1967, successivamente è stato oggetto di interventi edilizi meglio specificati nel punto 7.

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel Foglio di mappa **135**, particella **261** subalterno **1**, graffata alla particella **568** subalterno **1** e alla particella **595** subalterno **2**, categoria A/4, classe 5[^], consistenza 7 vani, rendita € 375,98, indirizzo catastale: CAPANNORI, via della Pieve, piano 1° e 2°, intestato a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** .

Le parti comuni sono rappresentate, sull'elaborato planimetrico relativo all'intero fabbricato, come segue:

- Foglio di mappa 135, particella 261 sub. 7, BCNC resede comune alle particelle 260 sub. 3, 261, 261 sub. 1-5 e 6, 568 sub. 1-4 e 5;
- Foglio di mappa 135, particella 568 sub. 3, BCNC resede comune alle particelle 260 sub. 3, 261, 261 sub. 1-5 e 6, 568 sub. 1-4 e 5.

Il piccolo appezzamento di terreno è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel Foglio di mappa **135**, particella **677**, area urbana, categoria F/1, consistenza mq. 47 esente da reddito, indirizzo catastale: CAPANNORI, via della Pieve snc, piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** per i diritti di ¼ e *** DATO OSCURATO *** per i diritti di ¼, oltre ad altri soggetti.

Confina nel complesso: a nord mappali 258-260 e 603, a sud via comunale della Pieve, ad est prospetto su area identificata dal mappale 270 e ad ovest dai mappali 678 e 662 sub. 1, salvo se altri e più recenti confini.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.400,00
Data della valutazione:	04/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Si precisa che, l'immobile è occupato dal debitore oltre ai propri familiari (Compagna e figli minori con cadenza quindicennale).

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 15.10.2007 dal Not. Domenico Costantino di Lucca, repertorio n° 93377, iscritta a Lucca il 18.10.2007 al n° 5187 del registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 280.000,00.

Importo capitale: 140.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

La formalità è riferita solamente a Foglio 135, mappale 261 sub. 1 graffato al mappale 568 sub. 1 e mappale 595 sub. 2 oltre all'area urbana identificata nel Foglio 135 dal mappale 677.

ipoteca **volontaria**, stipulata in data 09.04.2010 dal Not. Domenico Costantino di Lucca, repertorio n° 97550, iscritta a Lucca il 12.04.2010 al n° 1251 del registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 52.838,00.

Importo capitale: 26.419,20.

Durata ipoteca: 30 anni

La formalità è riferita solamente a Foglio 135, mappale 261 sub. 1 graffato al mappale 568 sub. 1 e mappale 595 sub. 2.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto a Lucca in data 17.04.2023 al n° 4854 del registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 06.03.2023, repertorio n° 972.

La formalità è riferita solamente a Foglio 135, mappale 261 sub. 1 graffato al mappale 568 sub. 1 e mappale 595 sub. 2 oltre all'area urbana identificata nel Foglio 135 dal mappale 677 ed i beni comuni rappresentati nel Foglio 135 dai mappali 261 sub. 7 e 568 sub. 3.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che la cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio è stata elencata facendo riferimento alla relazione notarile ipo-catastale allegata al fascicolo della procedura esecutiva aggiornata alla data del 17.04.2023 e sottoscritta dal Not. Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 03.05.2023. Lo scrivente esperto ha provveduto ad un aggiornamento alla data del 04.03.2024.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

e *** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza dell' Atto di Compravendita (dal 15/10/2007) stipulato dal Not. Domenico Costantino di Lucca in data 15.10.2007, repertorio n° 93376, registrato a Lucca il 18.10.2007 al n° 9078, ivi trascritto in pari data al n° 12691 del registro particolare.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

- per la quota di 30/45, in virtù dell' Atto di Divisione stipulato dal Not. Francesco Raspini di Lucca in data 15.05.1973, repertorio n° 29337, registrato a Lucca il 28.05.1973 al n° 2805, ivi trascritto il dì 06.06.1973 al n° 4711 del registro particolare.
- per la quota di 4/45, in virtù dell' Atto di Divisione stipulato dal Not. Lelio Parducci di Lucca in data 27.01.1964, repertorio n° 19572, registrato a Lucca il 17.02.1964 al n° 3460, ivi trascritto il dì 27.01.1964 al n° 1535 del registro particolare.
- per la quota di 11/45, in virtù della successione testamentaria in morte della sig.ra *** DATO OSCURATO *** apertasi il 18.10.1960, giusta denuncia registrata in data 17.01.1961 n° 642, volume n° 939, trascritta a Lucca il 28.03.1961 al n° 385 del registro particolare.

I titoli sono riferiti solamente al mappale 261 sub. 1 del Foglio di mappa 135.

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

per la quota pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'originario terreno, è pervenuta in forza dell' Atto di Compravendita stipulato dal Not. Gennaro Marrese di Bagni di Lucca in data 21.04.1988, repertorio n° 27496, registrato a Lucca il 26.04.1988 al n° 1245, ivi trascritto il dì 27.04.1988 al n° 3727 del registro particolare.

Il titolo è riferito solamente al mappale 568 sub. 1 del Foglio di mappa 135.

*** DATO OSCURATO ***

- per la quota pari a 1/1, in forza dell' Atto di Permuta con la sig.ra *** DATO OSCURATO *** , stipulato dal Not. Raspini Gaetano di Lucca in data 04.10.2004, repertorio n° 124201, ivi trascritto il 13.10.2004 al n° 11250 del registro particolare.

Alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** , per la quota pari a 1/1, in forza dell' Atto di Compravendita stipulato dal Not. Raspini Gaetano di Lucca in data 27.06.2000, repertorio n° 102756, ivi trascritto il 03.07.2000 al n° 6744 del registro particolare.

Il titolo è riferito solamente al mappale 677 del Foglio di mappa 135.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota pari ad 1/6 ciascuno di piena proprietà in virtù della successione in morte della sig.ra Orsi Clementina apertasi il 29.09.1996, giusta denuncia registrata in data 20.07.2007 n° 73, volume n° 1685, trascritta a Lucca il 14.08.2007 al n° 10611 del registro particolare.

Il titolo è riferito solamente al mappale 595 sub. 2 del Foglio di mappa 135.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota pari a 2/9 ciascuno di piena proprietà in virtù della successione in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** apertasi in data 01.12.2000, giusta denuncia registrata il 20.07.2007 n° 74, volume n° 1685, trascritta a Lucca il 14.08.2007 al n° 10612 del registro particolare.

Il titolo è riferito solamente al mappale 595 sub. 2 del Foglio di mappa 135.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per Edificare n° **396**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "ampliamento e risanamento di un fabbricato per laboratorio artigianale e abitazione", rilasciata in data 05.09.1972 (domanda presentata il 19.07.1972 con il n° 12510 di protocollo).

Concessione Edilizia n° **6521**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "parziale trasformazione di laboratorio in civile abitazione per formazione di nuova unità immobiliare", rilasciata in data 06.07.1992 (domanda presentata il 05.09.1988 con il n° 35781 di protocollo).

Domanda di Condono Edilizio per opere abusive n° **6381** (ex lege 47/85) protocollata al Comune di Capannori in data 30.09.1986 con il n° 37270 di protocollo, intestata a *** DATO OSCURATO *** , cui ha fatto seguito il rilascio della relativa Concessione Edilizia in Sanatoria n° 6381 del 21.10.1999.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini 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;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità alla relazione preliminare depositata presso il Comune di Capannori;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche riguardo l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami e 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 proseguito 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, o 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.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Dal confronto tra lo stato assentito, rappresentato negli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi suddetti e lo stato attuale, sono state rilevate le seguenti difformità interne:

- demolizione della paretina che divideva la cucina dal tinello;
- realizzazione di divisorio in cartongesso con apertura centrale nell'ingresso;
- realizzazione di uno scalino nel bagno con conseguente diminuzione dell'altezza interna da ml. 2,85 a ml. 2,60 (comunque conforme alle norme igienico-sanitarie pari a ml. 2,40);
- diminuzione dell'altezza interna degli altri vani da ml. 2,85 a ml. 2,80 (comunque conforme alle norme igienico-sanitarie pari a ml. 2,70).

Sono state rilevate altresì, alcune quote interne diverse da quelle indicate nel progetto allegato al titolo edilizio, ma rientranti nelle tolleranze costruttive previste dalla normativa vigente.

Si precisa che la sala è stata adibita a camera.

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

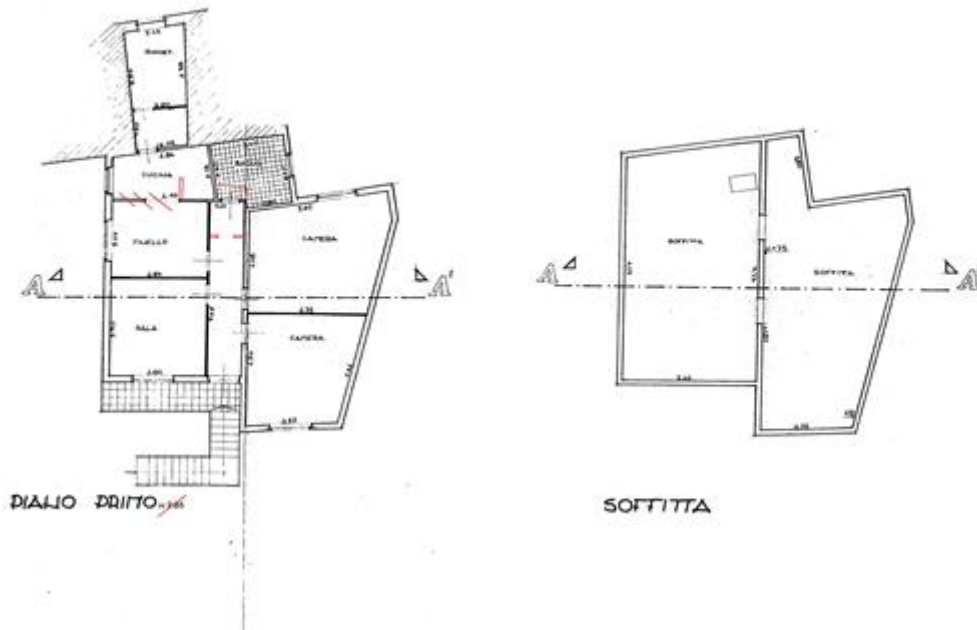
Costi di regolarizzazione:

- presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria € 2.000,00 oltre al versamento della sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

In relazione alla possibile sanabilità delle difformità riscontrate sulle unità immobiliari suddette, lo scrivente, fa presente l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato poiché l'ammissione delle domande in sanatoria, relativi adempimenti, oneri, e sanzioni, viene rimandata all'esito dell'istruttoria, da parte dei pubblici uffici di competenza, della pratica de quo completa degli elaborati scritto-grafici di rito. Atteso ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente consulenza estimativa, è da intendersi enunciato in termini orientativi e previsionali al fine di esporre un quadro di massima utile per le finalità peritali. Secondo la recente normativa in merito e, l'interpretazione attuale degli uffici dell'edilizia privata del Comune di Capannori, è possibile ottenere il rilascio di una Sanatoria mediante la presentazione di un'Attestazione di Conformità in Sanatoria.

Si fa presente che, quanto segnalato, potrà essere soggetto ad eventuali modifiche e/o variazioni della normativa vigente.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Discrasie planimetriche dovute alle irregolarità di cui al punto precedente (punto 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA).

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- presentazione di planimetria catastale a variazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA (*onorari e diritti catastali*) : € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Si precisa che non essendo state rintracciate le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte, l'eventuale adeguamento alle vigenti norme oltre alle certificazioni ed attestazioni relative agli impianti tecnologici saranno a carico dell'aggiudicatario.

BENI IN CAPANNORI VIA DELLA PIEVE 176, FRAZIONE PIEVE DI COMPITO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito al piano primo di fabbricato di maggior mole, elevato a due piani compreso il terrestre posto in Comune di Capannori, frazione Pieve di Compito, via della Pieve n° 176, della superficie commerciale di **110,00 mq.**, per la quota di:

- ½ dei diritti della piena proprietà a *** DATO OSCURATO *** .
- ½ dei diritti della piena proprietà a *** DATO OSCURATO *** .

Detta unità immobiliare al quale si accede a mezzo scala esterna a due rampe, si compone da ingresso, sala con terrazzo, cucina-tinello, ripostiglio, due camere ed un bagno.

Corredata dalla proprietà esclusiva di due vani per soffitta non abitabili, a cui si accede a mezzo di scala retrattile in metallo che diparte dal bagno, oltre alla resede comune su tre lati.

E' corredata altresì dai diritti pari ad ½ dell'intero, di cui ¼ dei diritti della piena proprietà a *** DATO OSCURATO *** ed i restanti diritti di ¼ a *** DATO OSCURATO *** , su di un piccolo appezzamento di terreno, della superficie catastale di mq. 47,00, adiacente a sud-ovest della resede comune.

L'altezza interna dell'abitazione è pari a 2,80.

L'intero edificio, è stato costruito antecedentemente al 1° settembre 1967, successivamente è stato oggetto di interventi edilizi meglio specificati nel punto 7.

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel Foglio di mappa **135**, particella **261** subalterno **1**, graffata alla particella **568** subalterno **1** e alla particella **595** subalterno **2**, categoria A/4, classe 5[^], consistenza 7 vani, rendita € 375,98, indirizzo catastale: CAPANNORI, via della Pieve, piano 1° e 2°, intestato a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** .

Le parti comuni sono rappresentate, sull'elaborato planimetrico relativo all'intero fabbricato, come segue:

- Foglio di mappa 135, particella 261 sub. 7, BCNC resede comune alle particelle 260 sub. 3, 261, 261 sub. 1-5 e 6, 568 sub. 1-4 e 5;

- Foglio di mappa 135, particella 568 sub. 3, BCNC resede comune alle particelle 260 sub. 3, 261, 261 sub. 1-5 e 6, 568 sub. 1-4 e 5.

Il piccolo appezzamento di terreno è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel Foglio di mappa **135**, particella **677**, area urbana, categoria F/1, consistenza mq. 47 esente da reddito, indirizzo catastale: CAPANNORI, via della Pieve snc, piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** per i diritti di ¼ e *** DATO OSCURATO *** per i diritti di ¼, oltre ad altri soggetti.

Confina nel complesso: a nord mappali 258-260 e 603, a sud via comunale della Pieve, ad est prospetto su area identificata dal mappale 270 e ad ovest dai mappali 678 e 662 sub. 1, salvo se altri e più recenti confini.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lucca, Montecatini Terme e Pisa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

asilo nido	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 Km.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 10 Km.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 3 Km.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 12 Km.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'appartamento in oggetto, si manifestano diffuse muffe e condense sulla superficie dei muri situati sotto la soglia delle finestre della cucina e camera (lato sud) e sui muri interni e soffitto del bagno.

Atteso che non è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica APE, ai fini del rendimento energetico, l'Esperto non ha potuto quindi appurare quale categoria di classificazione energetica possa essere attribuibile all'immobile di cui trattasi e conseguentemente quali siano i relativi costi di gestione.

Si precisa altresì che per il fabbricato in oggetto non sono stati verificati i requisiti acustici passivi.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : carrabile realizzato in ferro con apertura a due ante	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : a doppio battente realizzati in alluminio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pieni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in sterrato con marciapiede in battuto di cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : a due ante realizzato in alluminio e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : avvolgibili realizzate in plastica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie</i> : esterne con rivestimento in struttura in ferro con gradini in cemento per esterno prefabbricati	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 volts
conformità: non rilevabile

mediocre 

fognatura: acque reflue domestiche assimilabili a
quelle di tipo civile con recapito in pubblica
fognatura

nella media 

gas: con alimentazione a metano

nella media 

idrico: acquedotto pubblico

nella media 

termico: autonomo con alimentazione a metano, i
radiatori sono in ghisa

al di sotto della media 

Delle Strutture:

copertura: a capanna costruita in latero cemento
tipo "bausta" integrata da getto in c.l.s.

nella media 

solai: prefabbricato tipo "bausta"

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	105,00	x	100 %	=	105,00
soffitta	100,00	x	5 %	=	5,00
Totale:	205,00				110,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,00 x 950,00 = **104.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 104.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 104.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	appartamento	110,00	0,00	104.500,00	104.500,00
				104.500,00 €	104.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.500,00**

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 rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 20.100,00**

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: **€. 80.400,00**

data 04/03/2024

il tecnico incaricato
Mauro Picchi