



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

104/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
LEVITICUS SPV SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
OLIVA Antonia Libera

CUSTODE:
IVG Lucca - So.Fi.R srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

DAVID BERTACCO

CF: BRTDVD74C04E715N
con studio in CAPANNORI (LU) via Romana 157
telefono: 0583935959
email: david.bertacco@ingpec.eu
PEC: david.bertacco@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 104/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **abitazione di tipo popolare** a PORCARI Via Fossanuova nn. 83-85, della superficie commerciale di **50,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare il cui anno di costruzione risulta antecedente al 1967, si sviluppa su due piani fuori terra e al momento del sopralluogo risulta composta a piano terra da: ingresso, cucina, sottoscala/ripostiglio, disimpegno con accesso alla scala interna comune al subalterno 2 (identificato nell'elaborato peritale come corpo B, di proprietà dell'esecutato); a piano primo da: disimpegno sempre a comune, camera e bagno.

L'immobile confina a Sud con mapp. 49, altra proprietà, a Ovest con mapp. 45, altra proprietà, a Nord con mapp. 48, sub. 2, immobile di proprietà dell'esecutato definito nell'elaborato peritale come corpo B e ad Est con il mapp. 59, la corte, bene comune non censibile, dalla quale è possibile accedere al fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 48 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 45 mq, rendita 132,73 Euro, indirizzo catastale: Via Fossanuova n.27, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

B **abitazione di tipo popolare** a PORCARI Via Fossanuova nn. 83-85, della superficie commerciale di **113,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare il cui anno di costruzione risulta antecedente al 1967, si sviluppa su tre piani fuori terra di cui l'ultimo piano si estende in parte al di sopra del corpo A e al momento del sopralluogo risulta composta a piano terra da: ingresso, soggiorno, disimpegno con accesso alla scala interna comune al subalterno 1 (identificato nell'elaborato peritale come corpo A, di proprietà dell'esecutato); a piano primo da: disimpegno sempre a comune, cucina; a piano secondo da: disimpegno, due camere e un bagno.

L'immobile confina a Sud con mapp. 48, sub. 1, immobile di proprietà dell'esecutato definito nell'elaborato peritale come corpo A, a Ovest con mapp. 45, altra proprietà, a Nord con mapp. 484, altra proprietà e ad Est con il mapp. 59, la corte, bene comune non censibile, dalla quale è possibile accedere al fabbricato. Da notare la presenza sul confine lato Nord di fossato individuato nel reticolo idrografico della regione Toscana attuato dalla L.R. 79/2012.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 48 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 112 mq, rendita 365,91 Euro, indirizzo catastale: Via Fossanuova , piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/2017 Pratica n. LU0024905 in atti dal 23/03/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4648.1/2017)

C **fabbricato rurale** a PORCARI Via Fossanuova nn. 83-85, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile che dal punto di vista urbanistico è definito come fabbricato rurale, il cui anno di costruzione risulta antecedente al 1967, è corredato dai diritti di comproprietà sulla corte dalla quale è



possibile raggiungere il bene, identificata al mapp. 59 e il manufatto (forno/porcilaia) identificato al mapp.51, entrambi beni comuni non censibili. Il fabbricato confina a Sud e ad Est con il mapp. 59 (la corte), a Ovest con mapp. 51 (il manufatto), a Nord con il mapp. 575.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe INCOL STER, superficie 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Revisione di elementi censuari del 03/08/2018, pratica n. LU0059999 in atti dal 03/08/2018 attività verifica d'ufficio immobili rurali (n.3147/2018)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	168,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.946,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.356,00
Data della valutazione:	16/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/09/2005 a firma di Notaio MARTINELLI ROBERTO ai nn. di Rep. 148100/13607 di repertorio, iscritta il 30/09/2005 a Lucca ai nn. RG/RP 19404/4864, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Documenti successivi correlati: Annotazione n.84 del 13/01/2022 (Restrizione di beni)



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/09/2022 a firma di UFF.GIUD.TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. Rep. 3481 di repertorio, trascritta il 31/10/2022 a LUCCA ai nn. RG/RP 19760/14173, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 27/04/2023 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. Rep. 1754 di repertorio, trascritta il 01/06/2023 a LUCCA ai nn. RG/RP 9487/7026, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di cessione di immobili in adempimento di accordi di divorzio , con atto stipulato il 05/05/2016 a firma di Notaio CAPO AGATA ai nn. di repertorio 8478/4580 di repertorio, trascritto il 10/05/2016 a LUCCA ai nn. RG/RP 6871/4736.

Il titolo è riferito solamente a immobile identificato a N.C.E.U al foglio 13, mapp. 48, sub.2, del Comune di Porcari. Manca nell'atto sopra citato il riferimento al mapp. 47.

Il Sig. ██████████ cede e trasferisce la propria quota pari ad 1/2 dell'immobile alla Sig.ra ██████████ che è già titolare della restante quota

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/09/2009 a firma di Notaio MARTINELLI ROBERTO ai nn. Rep. 157765/17201 di repertorio, trascritto il 01/10/2009 a LUCCA ai nn. RG/RP 16482/10190.

Il titolo è riferito solamente a immobile identificato al N.C.E.U al foglio 13, mapp. 48, sub.1 e immobile identificato al N.C.T al foglio 13, mapp. 53, del Comune di Porcari.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/03/1992 a firma di Notaio GADDI VITTORIO ai nn. di repertorio 29190 di repertorio, trascritto il 19/03/1992 a LUCCA ai nn. RG/RP 4778/3663.

Il titolo è riferito solamente a immobile identificato al N.C.E.U al foglio 13, mapp. 48, sub.2 e al N.C.T al foglio 13, mapp. 47, del Comune di Porcari.

Il mapp. 47 del N.C.T corrisponde ai beni individuati al N.C.E.U dal mapp. 48, sub. 2.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di successione di morte devoluta per testamento (dal 21/09/2003 fino al 24/09/2009), con atto stipulato il 23/01/2004 a firma di Notaio GADDI



VITTORIO ai nn. di repertorio 55996 di repertorio, trascritto il 10/03/2004 a Lucca ai nn. RG/RP 4322/2514.

Il titolo è riferito solamente a Immobile identificato al N.C.E.U al foglio 13, mapp.48, sub.1 e immobile identificato al N.C.T al foglio 13, mapp.53, del Comune di Porcari.

La data di inizio si riferisce alla morte del Sig. ██████████, registrata il 16/03/2004 al numero di repertorio 12/1631 dall' Agenzia delle Entrate, trascritta il 18/06/2004 ai nn. di RG/RP 11563/6875. Risulta trascritta in data 11/05/2006 ai nn. 10407/5961 accettazione espressa di eredità di ██████████, da parte degli eredi Sigg.ri ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ nascente da atto Notaio GADDI VITTORIO del 09/05/2006, numero di Rep. 60399, trascritto a Lucca il 11/05/2006 ai nn. 10408/5962, contro ██████████, ██████████, ██████████.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Legge 47/85 - Condonò edilizio N. 94, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione e costruzione di tramezzature, formazione di bagno, inserimento di scala a chiocciola, rifacimento di pavimenti, intonaci e rivestimenti, imbiancatura, nonché sistemazione degli impianti e all'accio ai pubblici servizi., presentata il 25/03/1992 con il n. 3875 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. 332, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere urgenti per ripristino tetto a civile abitazione., presentata il 20/09/1997 con il n. 13132 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. 335, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione e ripristino tetto, intonaci, opere di lattoneria e quant'altro inerente e comunque senza alterazione degli elementi e quote di gronda. , presentata il 24/09/1997 con il n. 13422 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento urbanistico vigente, in forza di delibera di adozione di Consiglio Comunale n.8 del 09/02/2011 e delibera di approvazione di Consiglio Comunale n.38 del 29/06/2011., l'immobile ricade in zona B.1 - F3.4 - E.3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.11, Art. 23 e Art. 27.4 del RU.

Piano Strutturale Intercomunale adottato, in forza di delibera BURT n.2 del 10/01/2024., Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Capannori, Altopascio, Porcari e Villa Basilica, hanno assunto efficacia le misure di salvaguardia di cui agli art. 92 (comma 5 e 6) e 103 della L.R. 10 novembre 2014, n. 65.

Legge regionale 41/2018 vigente, in forza di delibera approvazione del consiglio regionale in data 18/07/2018., Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla l.r. 80/2015 e alla l.r. 65/2014.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'esperto precisa che per gli immobili oggetto di procedura non sono stati effettuati i seguenti specifici accertamenti: indagini geologiche e geotecniche; indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto; indagini mirate ad



individuare eventuali fenomeni d'inquinamento, interrimento rifiuti e/o di sostanze tossiche o nocive o comunque ogni condizione che possa determinare contaminazione del suolo sul quale sorgono i fabbricati e sulle resedi; indagini mirate all'accertamento della presenza di residui bellici; verifiche sui requisiti acustici passivi dell'edificio (D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e s.m.i. e norme UNI in materia); verifiche in materia di risparmio energetico del fabbricato; verifiche relative al rispetto delle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica del fabbricato e alle capacità portanti delle parti strutturali e alle prestazioni previste dalle normative per le zone sismiche, non sono state eseguite misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e le distanze dai confini e dalle costruzioni esistenti, non sono state effettuate verifiche specifiche in merito al rispetto dei requisiti circa l'emissione dei fumi in atmosfera.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo di merito. Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, questo comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di peculiare competenza degli uffici delle pubbliche amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali che coinvolgono il bene. Le Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e che possono essere correttamente individuati solo a seguito dell'esito dell'istruttoria successiva alla presentazione di una pratica completa. Alla luce di quanto sopra esposto, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a onorari, oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

INOLTRE: per il caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato); pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica della distribuzione dei locali interni a piano terra e a piano primo, mancanza della scala a chiocciola interna, presenza di cavedi e altre variazioni dimensionali su pareti perimetrali e su alcune aperture interne, rispetto a quanto legittimato con pratica edilizia 94/1992, legge 47/85 condono edilizio (normativa di riferimento: DPR 380/2001, Legge 65/2014)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione pratica edilizia in sanatoria di cui resta da verificare il rispetto delle destinazioni delle singole stanze in funzione del requisito aeroilluminante. In merito alla mancata presenza della scala a chiocciola la difformità comporta la redazione di un certificato di idoneità statica se l'intervento risultasse realizzato prima dell'entrata in vigore dell'OPCM 3274/2003 e ss.mm.ii

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale: €4.000,00
- Sanzioni: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a corpo B, immobile censito al foglio 13, mapp. 48, sub. 2.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sul prospetto lato Est del fabbricato è stata realizzata una tettoia sopra la porta di ingresso, sul confine a Nord è stato realizzato un muretto con blocchi in laterizio, tali opere non risultano legittimate con nessuna pratica edilizia (normativa di riferimento:



DPR 380/2001, Legge 65/2014)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione della tettoia e del muretto in blocchi di laterizio

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

Costi di regolarizzazione:

- lavori di rimozione: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a corpo B, immobile censito al foglio 13, mapp. 48, sub. 2.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di gazebo esterno ad uso delle unità immobiliari con struttura in metallo, insistente sulla corte comune in assenza di autorizzazioni (normativa di riferimento: Legge 65/2014)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione del gazebo

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori di rimozione: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a corpo A e corpo B, immobili censiti al foglio 13, mapp. 48, sub. 1 e sub.2.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Locale ad uso bagno realizzato al piano primo in assenza di autorizzazioni edilizie che non risulta rappresentato sulle planimetrie catastali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione del bagno a piano primo

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori di demolizione e ripristino pavimentazione : €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A, immobile censito al foglio 13, mapp. 48, sub. 1.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La visura risulta intestata a: - [REDACTED] per la quota di 1/2; - [REDACTED] per la quota di 1/2;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza per eliminazione contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno a seguito di accordo di divorzio atto Notaio CAPO AGATA RP 4736/2016 e successiva istanza di rettifica (da eseguire) a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e onorario professionale: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a Immobile identificato al Foglio 13, mapp. 47.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La visura risulta intestata a: - [REDACTED] per la



quota di 1/2; - [REDACTED] per la quota di 1/2; - [REDACTED] proprietà 1/1, in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza per eliminazione contro [REDACTED] per la quota di 1/2 a seguito di accordo di divorzio atto Notaio CAPO AGATA RP 4736/2016 e contestuale eliminazione di [REDACTED] per errata identificazione di nominativo e a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e onorario professionale: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a Immobile identificato al Foglio 13, mapp. 48, sub. 2

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La particella censita al catasto terreni del Comune di Porcari al Foglio 13, mapp. 47, risulta identificato come "FU D ACCERT", risulta insistente sulla stessa porzione del piano terra del fabbricato identificato al catasto fabbricati del Comune di Porcari al Foglio 13, mapp. 48, sub. 2.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tipo mappale al mapp. 47 dove si toglie da "FU D ACCERT" e fusione con mapp. 48 dicendo che la particella è già presente su planimetria della particella mapp. 48, sub.2.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e costi professionali: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Scala a comune tra le due unità immobiliari distinte al catasto fabbricati del Comune di Porcari al Foglio 13, mapp. 48, sub.1 e mapp. 48, sub.2 riportata in entrambe le planimetrie catastali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le due unità immobiliari di fatto sono tra loro direttamente collegate e utilizzate come unica civile abitazione con unica scala di accesso ai piani non identificata come elemento autonomo pertanto si ipotizzano alcune alternative per la regolarizzazione: - unificazione delle due unità immobiliari; - creazione di un unità catastale distinta per la scala a comune tra le due unità immobiliari.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e spese professionali: €1.500,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata identificazione della particella identificata al catasto terreni del Comune di Porcari al Foglio 13, mapp. 47, nell'atto Notaio Capo Agata "accordi di divorzio" RP_4736/2016.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Eseguire nota di trascrizione a rettifica atto Notaio Capo Agata 2016 "accordi di divorzio" con inserimento della particella identificata al Catasto terreni del Comune di Porcari al Foglio 13, mapp. 47.



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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e costi professionali: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 13, mapp.47.

BENI IN PORCARI VIA FOSSANUOVA NN. 83-85

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

DI CUI AL PUNTO A

abitazione di tipo popolare a PORCARI Via Fossanuova nn. 83-85, della superficie commerciale di **50,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare il cui anno di costruzione risulta antecedente al 1967, si sviluppa su due piani fuori terra e al momento del sopralluogo risulta composta a piano terra da: ingresso, cucina, sottoscala/ripostiglio, disimpegno con accesso alla scala interna comune al subalterno 2 (identificato nell'elaborato peritale come corpo B, di proprietà dell'esecutato); a piano primo da: disimpegno sempre a comune, camera e bagno.

L'immobile confina a Sud con mapp. 49, altra proprietà, a Ovest con mapp. 45, altra proprietà, a Nord con mapp. 48, sub. 2, immobile di proprietà dell'esecutato definito nell'elaborato peritale come corpo B e ad Est con il mapp. 59, la corte, bene comune non censibile, dalla quale è possibile accedere al fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 48 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 45 mq, rendita 132,73 Euro, indirizzo catastale: Via Fossanuova n.27, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Nessuno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.

SERVIZI



centro sportivo

COLLEGAMENTI
nella media 

autostrada distante circa 3 km

nella media 

ferrovia distante circa 3 km

nella media 

autobus distante circa 1 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della 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:

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra, avente struttura portante verticale in muratura e orizzontale costituita da solai in legno. Al momento del sopralluogo la consistenza del bene è quella di seguito riportata. Si compone internamente a piano terra da: ingresso, cucina, sottoscala/ripostiglio, disimpegno di accesso a scala interna a comune con l'immobile confinante a Nord identificato catastalmente al mapp. 48, sub. 2, sempre di proprietà dell'esecutato; a piano primo da: disimpegno a comune, camera e bagno, di quest'ultimo non è stata rinvenuta nessuna pratica edilizia che ne legittimi la presenza.

Le condizioni generali di manutenzione dell'immobile risultano al di sotto della media, in particolare al primo piano, sono stati rilevati segni di evidente umidità superficiale su pareti e soffitti. Si fa notare che la presenza del fabbricato lato ovest identificato con il mapp. 45 (di altra proprietà), che si trova in condizione di rovina e degrado, favorisce l'esistenza di umidità all'interno delle murature.

A livello di impianti, a piano terra nel locale cucina la climatizzazione è realizzata mediante split, in ogni altro locale la climatizzazione risulta assente, è presente uno scaldabagno elettrico per la produzione di a.c.s.. L'impianto elettrico risulta di tipo sfilabile. Secondo quanto dichiarato dalla proprietà la fornitura idrica e lo scarico fognario sono allacciati alle reti pubbliche. Il piano cottura della cucina risulta alimentato a gas con bombola posta all'esterno. Il fabbricato non è dotato di agibilità e non è stato rinvenuto nessun attestato di prestazione energetica. Per le caratteristiche delle componenti edilizie si faccia riferimento alla descrizione dettagliata riportata in seguito.

L'immobile è corredato da diritto di comunanza su corte e su un manufatto ad uso porcile e forno, identificati al catasto fabbricati, come beni comuni non censibili, al foglio 13, mapp. 59 e mapp. 51. Mediante la corte si accede all'immobile il quale ingresso si trova sul lato est.

All'esterno lato corte sono presenti opere e manufatti come la tettoia sull'ingresso e la pavimentazione (in riferimento alla sola porzione di fronte all'immobile), per le quali, non essendo stata rilevata alcuna pratica edilizia successiva al 1967 relativa all'immobile, è possibile dichiararle come legittime. E' inoltre presente un gazebo di recente realizzazione con struttura in ferro ad uso esclusivo della proprietà la cui presenza non risulta legittimata (vedi paragrafo relativo alle difformità).

L'abitazione a piano terra ha una superficie esterna lorda complessiva di circa 22,45 mq, valutata al 100%, con altezza di circa 2,44 m, a piano primo la superficie complessiva risulta di circa 27,59 mq, valutata al 100%, con altezza di circa 2,47 m. Da notare che nella determinazione della consistenza si è tenuto conto degli spazi comuni come i disimpegni e la scala, considerati un mezzo per parte. Per la distribuzione degli spazi interni, della destinazione d'uso dei vari ambienti, per le altezze e le quote si rimanda agli elaborati di sopralluogo allegati al presente elaborato peritale.

Delle Componenti Edilizie:



<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in PVC e alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres porcellanato a piano terra e laminato a piano primo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in PVC	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in lastre in porfido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> : sfilabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : con alimentazione in acquedotto pubblico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : la reti di smaltimento è realizzata in pubblica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento</i> : con diffusori in split collocato in cucina a piano terra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione piano terra	22,45	x	100 %	=	22,45
Abitazione piano primo	27,59	x	100 %	=	27,59
Totale:	50,04				50,04



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/02/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Porcari

Descrizione: casa indipendente costituita da 8 locali, 2 bagni, soffitta e giardino esterno privato

Indirizzo: Porcari- Padule

Superfici principali e secondarie: 325

Superfici accessorie:

Prezzo: 299.000,00 pari a 920,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/06/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Porcari

Descrizione: Terratetto unifamiliare elevato su 3 piani, costituito da 5 locali, 3 camere, 2 altri, 1 bagno, giardino privato

Indirizzo: Porcari - Padule

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 944,88 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del valore per unità di superficie del fabbricato si è tenuto conto dei valori forniti dall'OMI, delle condizioni di manutenzione dell'immobile, della qualità degli impianti e dei prezzi delle proposte di vendita di immobili simili ubicati nella stessa zona. Il metodo scelto per la determinazione del valore di mercato è pertanto quello del "confronto di mercato".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,04 x 900,00 = **45.036,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.036,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.036,00**

BENI IN PORCARI VIA FOSSANUOVA NN. 83-85

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

DI CUI AL PUNTO B

abitazione di tipo popolare a PORCARI Via Fossanuova nn. 83-85, della superficie commerciale di



113,16 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare il cui anno di costruzione risulta antecedente al 1967, si sviluppa su tre piani fuori terra di cui l'ultimo piano si estende in parte al di sopra del corpo A e al momento del sopralluogo risulta composta a piano terra da: ingresso, soggiorno, disimpegno con accesso alla scala interna comune al subalterno 1 (identificato nell'elaborato peritale come corpo A, di proprietà dell'esecutato); a piano primo da: disimpegno sempre a comune, cucina; a piano secondo da: disimpegno, due camere e un bagno.

L'immobile confina a Sud con mapp. 48, sub. 1, immobile di proprietà dell'esecutato definito nell'elaborato peritale come corpo A, a Ovest con mapp. 45, altra proprietà, a Nord con mapp. 484, altra proprietà e ad Est con il mapp. 59, la corte, bene comune non censibile, dalla quale è possibile accedere al fabbricato. Da notare la presenza sul confine lato Nord di fossato individuato nel reticolo idrografico della regione Toscana attuato dalla L.R. 79/2012.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 48 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 112 mq, rendita 365,91 Euro, indirizzo catastale: Via Fossanuova , piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/2017 Pratica n. LU0024905 in atti dal 23/03/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4648.1/2017)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Nessuno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.

SERVIZI

centro sportivo

nella media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 3 km

nella media 

ferrovia distante circa 3 km

nella media 

autobus distante circa 1 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra, avente struttura portante verticale in muratura e orizzontale costituita da solai in legno. Al momento del sopralluogo la consistenza del bene è quella di seguito riportata. Si compone internamente a piano terra da: ingresso, soggiorno, disimpegno di accesso a scala interna a comune con l'immobile confinante a Sud identificato catastalmente al mapp. 48, sub. 1, sempre di proprietà dell'esecutato; a piano primo da: disimpegno a comune, cucina e scala di accesso al piano superiore; a piano secondo da: disimpegno, due camere e un bagno.

Le condizioni generali di manutenzione dell'immobile risultano al di sotto della media, in particolare al primo secondo, sono stati rilevati segni di evidente umidità superficiale su pareti e soffitti. Si fa notare che la presenza del fabbricato lato ovest identificato con il mapp. 45, che si trova in condizione di rovina e degrado, favorisce l'esistenza di umidità all'interno delle murature.

A livello di impianti, non è presente un impianto di riscaldamento centralizzato, a piano terra e a piano primo il riscaldamento è garantito mediante stufe a pellet, a piano secondo nella camera lato nord è presente uno split, la cui unità esterna è installata sulla parete lato Est, mentre l'altra camera non è climatizzata. E' presente uno scaldabagno elettrico per la produzione di a.c.s.. L'impianto elettrico risulta in traccia. Secondo quanto dichiarato dalla proprietà la fornitura idrica e lo scarico fognario sono allacciati alle reti pubbliche. Il piano cottura della cucina risulta alimentato a gas con bombola. Non è presente la certificazione di abitabilità, mentre è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica, si riporta all'interno dell'allegato 06 "Atti di provenienza". Per le caratteristiche delle componenti edilizie si faccia riferimento alla descrizione dettagliata riportata in seguito.

L'immobile è corredato da diritto di comunanza su corte e su un manufatto ad uso porcile e forno, identificati al catasto fabbricati, come beni comuni non censibili, al foglio 13, mapp. 59 e mapp. 51. Mediante la corte si accede all'immobile il quale ingresso si trova sul lato est.

All'esterno lato corte sono presenti opere e manufatti come: tettoia sull'ingresso, pavimentazione, muretto in blocchi di laterizio e recinzione a paletti e rete sul confine lato Nord non presenti nelle pratiche edilizie. E' inoltre presente un gazebo di recente realizzazione con struttura in ferro ad uso esclusivo della proprietà la cui presenza non risulta legittimata, Si veda il paragrafo relativo alle difformità.

L'abitazione a piano terra ha una superficie esterna lorda complessiva di circa 29,57 mq, valutata al 100%, con altezza di circa 2,69 m, a piano primo la superficie esterna lorda complessiva risulta di circa 26,75 mq, valutata al 100%, con altezza di circa 2,59 m e a piano secondo la superficie esterna lorda complessiva di circa 56,84 mq, valutata al 100%. Da notare che nella determinazione della consistenza si è tenuto conto degli spazi comuni come i disimpegni e la scala, considerati un mezzo per parte. Per la distribuzione degli spazi interni, della destinazione d'uso dei vari ambienti, per le altezze e le quote si rimanda agli elaborati di sopralluogo allegati al presente elaborato peritale.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in PVC a piano terra e alluminio al piano primo e secondo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in porfido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato a piano terra, laminato a piano primo e piano secondo, cotto a piano secondo lato sud
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

nella media

al di sotto della media

Degli Impianti:

condizionamento: stufa a pellet piano terra e primo, split a piano secondo camera lato nord

nella media

elettrico: in traccia

nella media

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in pubblica

nella media

gas: con alimentazione a con singola bombola

nella media

idrico: con alimentazione in acquedotto pubblico

nella media

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura

nella media

solai: legno

nella media

CLASSE ENERGETICA:



[484,1 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 4580 registrata in data 04/05/2016

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra	29,57	x	100 %	=	29,57
Piano primo	26,75	x	100 %	=	26,75
Piano secondo	56,84	x	100 %	=	56,84
Totale:	113,16				113,16



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/11/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare porcari

Descrizione: Terratetto unifamiliare avente 5 locali di cui 3 camere da letto, 2 altri, oltre a 2 bagni e cucina abitabile

Indirizzo: Porcari

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 1.055,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare porcari

Descrizione: Terratetto unifamiliare avente 5 locali di cui 4 camere da letto, 1 altri, oltre a 2 bagni e cucina abitabile

Indirizzo: Porcari

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,16 x 1.000,00 = **113.160,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 113.160,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 113.160,00**

BENI IN PORCARI VIA FOSSANUOVA NN. 83-85

FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO C

fabbricato rurale a PORCARI Via Fossanuova nn. 83-85, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile che dal punto di vista urbanistico è definito come fabbricato rurale, il cui anno di costruzione risulta antecedente al 1967, è corredato dai diritti di comproprietà sulla corte dalla quale è possibile raggiungere il bene, identificata al mapp. 59 e il manufatto (forno/porcilaia) identificato al mapp.51, entrambi beni comuni non censibili. Il fabbricato confina a Sud e ad Est con il mapp. 59 (la corte), a Ovest con mapp. 51 (il manufatto), a Nord con il mapp. 575.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe INCOL STER, superficie 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Revisione di elementi censuari del



03/08/2018, pratica n. LU0059999 in atti dal 03/08/2018 attività verifica d'ufficio immobili rurali (n.3147/2018)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Nessuno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.

SERVIZI

centro sportivo

nella media

COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 3 km

nella media

ferrovia distante circa 3 km

nella media

autobus distante circa 1 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre

esposizione:

mediocre

luminosità:

mediocre

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è realizzato in muratura e si sviluppa su un piano fuori terra. Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere direttamente al fabbricato a causa della folta vegetazione, vedere le immagini nell'allegato 01 "Documentazione fotografica".

Dall'esterno lo stato di manutenzione del bene risulta pessimo, sono state individuate solo le pareti verticali, senza la presenza di copertura, non stato possibile constatare l'effettiva consistenza del manufatto data la scarsa sicurezza del manufatto stesso.

Non è presente nessuna pratica edilizia riferita al bene. Essendo censito al catasto terreni non sono presenti planimetrie del bene, di conseguenza si farà riferimento per il calcolo della consistenza alla superficie catastale che risulta essere di 5 mq valutata al 100%.



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura in pietra

mediocre 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fabbricato rurale	5,00	x	100 %	=	5,00
Totale:	5,00				5,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Porcari

Descrizione: fabbricato rurale

Indirizzo: Porcari

Superfici principali e secondarie: 315

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 174,60 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare porcari

Descrizione: fabbricato rurare

Indirizzo: Porcari

Superfici principali e secondarie: 360

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 152,78 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del valore per unità di superficie del fabbricato si è tenuto conto dei valori forniti dall'OMI, delle condizioni di manutenzione dell'immobile, della qualità degli impianti e dei prezzi delle proposte di vendita di immobili simili ubicati nella stessa zona. Il metodo scelto per la determinazione del valore di mercato è pertanto quello del "confronto di mercato".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 5,00 x 150,00 = 750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per l'individuazione del valore per unità di superficie del fabbricato si è tenuto conto dei valori forniti dall'OMI, delle condizioni di manutenzione dell'immobile, della qualità degli impianti e dei prezzi delle proposte di vendita di immobili simili in zone limitrofe. Il metodo scelto per la determinazione del valore di mercato è pertanto quello del "confronto di mercato".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Porcari, agenzie: Porcari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	abitazione di tipo popolare	50,04	0,00	45.036,00	45.036,00
B	abitazione di tipo popolare	113,16	0,00	113.160,00	113.160,00
C	fabbricato rurale	5,00	0,00	750,00	750,00
				158.946,00 €	158.946,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 11.000,00



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 147.946,00**

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: **€. 29.589,20**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 118.356,00**

data 16/04/2024

il tecnico incaricato
DAVID BERTACCO

