



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 86/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

IVG Lucca - So.Fi.R srl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Bernardino De Maria**

CF:DMRBNR60M27E202B

con studio in LUCCA (LU) CORSO GARIBALDI 67

telefono: 0583490452

email: berdem@inwind.it

PEC: bernardino.demaria@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

In Comune di Barga Frazione Fornaci di Barga Via della Repubblica n°417, piena proprietà per la quota di 1/1 sul seguente bene immobile:

Appartamento per civile abitazione situato al piano secondo di un edificio condominiale, facente parte di un più ampio complesso immobiliare [REDACTED]

Detto appartamento con accesso da ingresso e vano scala condominiali, si compone di cucina, soggiorno, due camere, bagno e due piccole verande.

L'unità è corredata al piano terra, esternamente al fabbricato, dalla proprietà esclusiva di un ripostiglio e di un'autorimessa dotata di resede esclusiva su due lati.

Il tutto è corredata altresì dalle parti condominiali del complesso fra le quali, per i diritti di comproprietà pari a 57,707/1000, il lavatoio e la resede, nonché di tutte le altre parti, opere ed impianti comuni per legge uso e destinazione.

#### Identificazione catastale:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Barga, con la seguente intestazione: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

L'appartamento al piano secondo con il ripostiglio al piano terra è contraddistinto nel Foglio 44 dalla Particella 235 Subalterno 19 e Particella 309 Subalterno 17 graffate tra loro con Categoria A/4, Classe 10, Consistenza Vani 5 Superficie Catastale totale mq. 86 Rendita Catastale Euro 253,06.

L'autorimessa con le resedi esclusive è contraddistinta nel Foglio 44 dalla Particella 450 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq. 17, Superficie Catastale totale mq. 21, Rendita Catastale Euro 54,43.

*Le parti condominiali che risultano identificate catastalmente, sono le seguenti:*

- Il lavatoio, contraddistinto dalla Particella 308 Subalterno 1 del Catasto Fabbricati come bene comune non censibile.

- La resede contraddistinta in parte dalla Particella 237 del Catasto Fabbricati come bene comune non censibile ed in parte dalla Particella 457 del Catasto Terreni come Prato di Classe 1 Superficie mq. 465 Reddito Dominicale Euro 0,60 e Reddito Agrario Euro 0,48 (per quest'ultima tra gli intestati figura \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*Ai fini della cronologia catastale si precisa che:*

- Al Catasto Fabbricati le Particelle 235 Subalterno 19 e 309 Subalterno 17 derivano dalle Particelle 235 Subalterno 6, 309 Subalterno 3 e 235 Subalterno 5, a seguito dalla Denuncia di Variazione per fusione ed integrazione protocollo n°922 dell'anno 1981, definita per l'unità in oggetto con protocollo n°927 dell'anno 1981.

Successivamente è stata presentata Denuncia di Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni in data 12/05/2006 Pratica n°LU0068909 (n°6509.1/2006).

- Al Catasto Terreni le Particelle 450 e 457 derivano dalla Particella 238 a seguito di frazionamento del 21/03/1985 n°4520.900/85.

*In merito alle referenze catastali delle parti condominiali si fa presente quanto segue:*

Il lavatoio condominiale, nell'atto di provenienza (anno 2006) in appresso citato, è indicato genericamente con la Particella 308 come Ente Urbano di mq.37; in realtà detto lavatoio risulta identificato al Catasto Fabbricati, come bene comune non censibile, da una porzione della suddetta Particella ovvero la Particella 308 Subalterno 1.

Per quanto riguarda la resede condominiale dall'esame delle trascrizioni inerenti altre unità facenti

parte del complesso si rileva che tra gli identificativi catastali del Catasto Terreni riguardanti la predetta resede vi figurano anche la Particella 1021 Prato di Classe 1 Superficie mq.107 Reddito Dominicale Euro 0,14 e Reddito Agrario Euro 0,11 e la Particella 1022 Prato di Classe 1 Superficie mq.33 Reddito Dominicale Euro 0,04 e Reddito Agrario Euro 0,03.

Tali Particelle (non indicate nel pignoramento), poste a Sud-Est della Particella 457, all'epoca dell'atto di provenienza (anno 2006) erano identificate dalla Particella 382 dalla quale derivano; fra gli intestati vi erano anche i danti causa dell'esecutata per i diritti di 5770/100000, quest'ultima particella non è però indicata nell'atto suddetto e nel pignoramento.

#### Confini:

Confinano l'appartamento: vano scala condominiale, altro appartamento contraddistinto dalla Particella 235 Subalterno 20 e spazi su area condominiale.

Confinano il ripostiglio esterno: resede comune ed altri ripostigli contraddistinti dalle Particelle 309 Subalterno 10 e 309 Subalterno 13.

Confinano l'autorimessa esterna: resede comune ed altre autorimesse contraddistinte dalle Particelle 449 e 451.

Il tutto salvo se altri e più esatti confini.

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>74,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 59.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 47.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/10/2024</b>

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava 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:*

Risultano i vincoli derivanti per legge dalla natura condominiale del complesso immobiliare di cui il bene fa parte e dal relativo regolamento di condominio che risulta allegato all'atto del Notaio

Riccardo Stefani del 21/09/1981 Repertorio 71141 Trascritto a Pisa in data 15/10/1981 al n°8517 del Registro Particolare.

In merito alle servitù, nell'atto di provenienza del Notaio Roberto Tolomei del 25/05/1985 Repertorio 24804, in appresso citato, relativo al terreno dove in parte sono state realizzate le autorimesse, tra le quali quella in oggetto, si rileva che per accedere alle porzioni di terreno assegnate è costituito un diritto di passo a piedi o con mezzi meccanici consentiti su di una striscia di terreno della larghezza di ml. 1,00 lungo la linea di confine con beni all'epoca di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sul lato Ovest.

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria** iscritta a Pisa il **12/07/2006** al n°**3379** del Registro Particolare a favore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Importo Ipoteca: €.240.000,00.

Importo capitale: €.80.000,00.

Titolo: Atto di mutuo del Notaio Luigi Aricò del 15/06/2006 Repertorio 30862/13453.

Gravante sull'intera proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Barga, Foglio 44 Particella 235 Subalterno 19 e Particella 309 Subalterno 17 graffate; Foglio 44 Particella 450.

Annotazione del **05/02/2013** n° **303** del Registro Particolare alla predetta iscrizione, per surrogazione a favore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Pisa il **03/08/2020** al n°**2032** del Registro Particolare a favore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Importo Ipoteca: €.20.000,00.

Importo capitale: €.9.710,88.

Titolo: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 10/07/2020 Repertorio 926.

Gravante sull'intera proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Barga, Foglio 44 Particella 450 e Particella 235 Subalterno 19.

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento**, trascritto a Pisa il **04/02/2021** al n°**1507** del Registro Particolare, a favore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Titolo: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Lucca del 31/12/2020 Repertorio 3977.

Gravante per l'intera proprietà sui seguenti beni immobili:

- Catasto Fabbricati del Comune di Barga Foglio 44 Particella 235 Subalterno 19, Particella 309 Subalterno 17, Particella 450.

Gravante per i diritti di 5770/100000 sul seguente bene immobile:

- Catasto Terreni del Comune di Barga Foglio 44 Particella 457.

*Si precisa che per gli altri beni indicati nella trascrizione suddetta (Catasto Terreni del Comune di Barga Foglio 44 Particelle 118-133-137-293-298) è stato emesso provvedimento di estinzione in data 12/12/2023.*

**Pignoramento**, trascritto a Pisa il **05/05/2023** al n°**6315** del Registro Particolare, a favore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Titolo: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Lucca del 06/04/2023 Repertorio 1529.

Gravante per l'intera proprietà sui seguenti beni immobili:

- Catasto Fabbricati del Comune di Barga Foglio 44 Particella 235 Subalterno 19 Particella 309 Subalterno 17, Particella 450.

Gravante per i diritti di 5770/100000 sul seguente bene immobile:

- Catasto Terreni del Comune di Barga Foglio 44 Particella 457.

Si precisa che per gli altri beni indicati nella trascrizione suddetta (Catasto Terreni del Comune di Barga Foglio 44 Particelle 118-133-137-293-298) è stato emesso provvedimento di estinzione in data 12/12/2023.

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>57,707</b>

Ulteriori avvertenze:

In merito alle spese condominiali, riferite all'unità in oggetto, si riporta quanto comunicato dall'Amministratore (come da documentazione allegata):

- per le spese straordinarie condominiali l'intero importo relativo al rifacimento del tetto danneggiato dall'evento calamitoso del 18/08/2022 è stato indennizzato dall'assicurazione condominiale;

- per quanto riguarda le spese ordinarie, salvo quelle oggetto dell'esecuzione immobiliare che però riguardano anni precedenti all'ultimo biennio, risultano tutte pagate sino al 2022 compreso;

- ad oggi non risultano contenziosi in essere.

Sono da corrispondere le spese di gestione per l'anno 2023 (Euro 494,21).

Si segnala altresì, come da comunicazione dell'Amministratore allegata, che la zona retrostante il complesso è stata interessata negli anni scorsi da un evento franoso a seguito del quale sono in corso verifiche di natura geologica ed in esame la possibilità di effettuare lavori di sistemazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Per l'intera proprietà in forza di Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Luigi Aricò del 15/06/2006 Repertorio 30861, Registrato a Firenze 2 il 10/07/2006 al n°4902, Trascritto a Pisa il 12/07/2006 al n°9868 del Registro Particolare.

Stato civile all'epoca del contratto: separata legalmente.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Riccardo Stefani del 22/12/1982 Repertorio 72394 Registrato a Castelnuovo di Garfagnana il 05/01/1983 al n°28 Volume 55 e Trascritto a Pisa il 13/01/1983 al n°384 del Registro Particolare per quanto riguarda l'appartamento, il ripostiglio esterno e le parti comuni.

Per l'autorimessa: costruzione diretta su terreno acquistato dai suddetti per la quota di 57,707/1000 dell'intero con l'atto sopracitato ed i restanti diritti con successivo atto di divisione e assegnazione di quote del Notaio Roberto Tolomei del 25/05/1985 Repertorio 24804 Registrato a Castelnuovo di Garfagnana il 10/06/1985 al n°474 Volume 58 e Trascritto a Pisa il 13/06/1985 al n°4083 del Registro Particolare.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Presso l'archivio del Comune di Barga sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione Edilizia del 26/06/1982 Protocollo 7045 (Pratica Edilizia n°1227) per lavori di manutenzione straordinaria all'appartamento.
- Comunicazione ai sensi Art.48 della Legge n°47/1985 del 30/06/1986 Protocollo n°8044 per spostamento di parete interna all'appartamento.
- Concessione Edilizia n°98 del 13/12/1984 (Pratica Edilizia n°1924/1984) per la realizzazione del fabbricato di cui fa parte l'autorimessa con successive Varianti n°25 del 20/02/1986 (pratica edilizia n°2322/1985) e n°119 del 17/10/1986 (pratica edilizia n°1924/1984).
- Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) del 09/05/2013 Protocollo n°8898 per interventi di manutenzione alle facciate dei due fabbricati residenziali del complesso.
- Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) del 15/10/2018 Protocollo n°17686 per interventi di manutenzione alle facciate dei due fabbricati residenziali del complesso ed al muro di contenimento posto in adiacenza alla strada.
- Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A. - Superbonus) del 25/11/2022 Protocollo n°20286 (Pratica SUE 367/2022) per il rifacimento del tetto dei due fabbricati residenziali del complesso.

Per quanto riguarda l'abitabilità/agibilità risulta che il fabbricato dove è ubicata l'autorimessa è stato reso agibile con provvedimento del 07/12/1988 Protocollo n° 17194 mentre non è stata rintracciata documentazione in merito al fabbricato del quale fa parte l'appartamento ed a quello dove è ubicato il ripostiglio.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Barga, approvato con Delibera Consiglio Comunale n°17 del 22/03/2014 (BURT n°18 del 07/05/2014) e successiva variante semplificata, approvata con D.C.C. n°12 del 21/3/2019 (BURT n°17 del 24/4/2019), l'area contraddistinta dalla Particella 457 ricade in parte in "*Zona omogenea B0 - Aree residenziali sature*" ed in piccola parte in "*Verde di connettività VC*".

La Particella 237 ricade in "*Zona omogenea B0 - Aree residenziali sature*".

Nel vigente Piano Strutturale Intercomunale, approvato con Delibera Consiglio Comunale n°5 del 23/01/2020 (BURT n° 29 del 15/7/2020), le Particelle 457 e 237 ricadono in "*UTOE 14. Fondovalle Comune di Barga interni al perimetro del territorio urbanizzato/nuclei*".

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'appartamento in oggetto fa parte di un fabbricato di remota costruzione, già esistente nell'anno 1942, come risulta dalla planimetria catastale di impianto presentata in data 02/02/1942 nella quale è raffigurato anche il ripostiglio esterno.

Dall'esame della planimetria catastale successiva, presentata in data 18/09/1981, risulta che l'appartamento è stato interessato nel frattempo ad interventi, per i quali non sono stati rintracciati titoli autorizzativi/abilitativi, consistenti nell'acquisizione di un vano, di un piccolo terrazzo (chiuso in seguito con vetri) ed un w.c in precedenza facenti parte dell'appartamento adiacente.

Nelle pratiche edilizie successive riguardanti l'appartamento non sono presenti elaborati grafici con i quali effettuare raffronti tuttavia, confrontando la suddetta planimetria dell'anno 1981 con l'ultima planimetria catastale in atti presentata in data 12/05/2006, non risultano compresi negli atti

autorizzativi sopracitati l'unione di due piccoli w.c. che formano attualmente il bagno. Si è rilevata inoltre una minore altezza interna dell'appartamento (da metri 3.70 a metri 2.70-2.85) ottenuta mediante la realizzazione di un solaio di sottotetto non praticabile.

In merito alla regolarizzazione delle opere suddette si potrà procedere mediante pratica di sanatoria con eventuali opere di adeguamento e coinvolgimento di altre proprietà per quelle porzioni acquisite dall'appartamento adiacente, con una sanzione che sarà determinata dal Comune, in corso di istruttoria della pratica, ai sensi del DPR n°380/2001 e successive modifiche.

Si precisa comunque che i procedimenti e gli esiti nel dettaglio potrebbero differenziarsi da come indicato in quanto subordinati a valutazioni compiute dagli uffici preposti in fase di istruttoria e comunque in conseguenza alla effettiva predisposizione e presentazione delle pratiche, complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le ultime planimetrie in atti non presentano difformità sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Si fa presente comunque che la mappa catastale non risulta aggiornata, non essendo correttamente indicati sulla stessa i fabbricati accessori.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedasi quanto riportato in merito alla conformità edilizia.

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

BENI IN BARGA VIA DELLA REPUBBLICA, FRAZIONE FORNACI DI BARGA

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

In Comune di Barga Frazione Fornaci di Barga Via della Repubblica n°417, piena proprietà per la quota di 1/1 sul seguente bene immobile:

Appartamento per civile abitazione situato al piano secondo di un edificio condominiale, facente parte di un più ampio complesso immobiliare [REDACTED]

Detto appartamento con accesso da ingresso e vano scala condominiali, si compone di cucina, soggiorno, due camere, bagno e due piccole verande.

L'unità è corredata al piano terra, esternamente al fabbricato, dalla proprietà esclusiva di un ripostiglio e di un'autorimessa dotata di resede esclusiva su due lati.

Il tutto è corredata altresì dalle parti condominiali del complesso fra le quali, per i diritti di comproprietà pari a 57,707/1000, il lavatoio e la resede, nonché di tutte le altre parti, opere ed impianti comuni per legge uso e destinazione.

### Identificazione catastale:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Barga, con la seguente intestazione: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

L'appartamento al piano secondo con il ripostiglio al piano terra è contraddistinto nel Foglio 44 dalla Particella 235 Subalterno 19 e Particella 309 Subalterno 17 graffate tra loro con Categoria A/4, Classe 10, Consistenza Vani 5 Superficie Catastale totale mq. 86 Rendita Catastale Euro 253,06.

L'autorimessa con le resedi esclusive è contraddistinta nel Foglio 44 dalla Particella 450 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq. 17, Superficie Catastale totale mq. 21, Rendita Catastale Euro 54,43.

*Le parti condominiali che risultano identificate catastalmente, sono le seguenti:*

- Il lavatoio, contraddistinto dalla Particella 308 Subalterno 1 del Catasto Fabbricati come bene

comune non censibile.

- La resede contraddistinta in parte dalla Particella 237 del Catasto Fabbricati come bene comune non censibile ed in parte dalla Particella 457 del Catasto Terreni come Prato di Classe 1 Superficie mq. 465 Reddito Dominicale Euro 0,60 e Reddito Agrario Euro 0,48 (per quest'ultima tra gli intestati figura \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*Ai fini della cronologia catastale si precisa che:*

- Al Catasto Fabbricati le Particelle 235 Subalterno 19 e 309 Subalterno 17 derivano dalle Particelle 235 Subalterno 6, 309 Subalterno 3 e 235 Subalterno 5, a seguito dalla Denuncia di Variazione per fusione ed integrazione protocollo n°922 dell'anno 1981, definita per l'unità in oggetto con protocollo n°927 dell'anno 1981.

Successivamente è stata presentata Denuncia di Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni in data 12/05/2006 Pratica n°LU0068909 (n°6509.1/2006).

- Al Catasto Terreni le Particelle 450 e 457 derivano dalla Particella 238 a seguito di frazionamento del 21/03/1985 n°4520.900/85.

*In merito alle referenze catastali delle parti condominiali si fa presente quanto segue:*

Il lavatoio condominiale, nell'atto di provenienza (anno 2006) in appresso citato, è indicato genericamente con la Particella 308 come Ente Urbano di mq.37; in realtà detto lavatoio risulta identificato al Catasto Fabbricati, come bene comune non censibile, da una porzione della suddetta Particella ovvero la Particella 308 Subalterno 1.

Per quanto riguarda la resede condominiale dall'esame delle trascrizioni inerenti altre unità facenti parte del complesso si rileva che tra gli identificativi catastali del Catasto Terreni riguardanti la predetta resede vi figurano anche la Particella 1021 Prato di Classe 1 Superficie mq.107 Reddito Dominicale Euro 0,14 e Reddito Agrario Euro 0,11 e la Particella 1022 Prato di Casse 1 Superficie mq.33 Reddito Dominicale Euro 0,04 e Reddito Agrario Euro 0,03.

Tali Particelle (non indicate nel pignoramento), poste a Sud-Est della Particella 457, all'epoca dell'atto di provenienza (anno 2006) erano identificate dalla Particella 382 dalla quale derivano; fra gli intestati vi erano anche i danti causa dell'esecutata per i diritti di 5770/100000, quest'ultima particella non è però indicata nell'atto suddetto e nel pignoramento.

#### Confini:

Confinano l'appartamento: vano scala condominiale, altro appartamento contraddistinto dalla Particella 235 Subalterno 20 e spazi su area condominiale.

Confinano il ripostiglio esterno: resede comune ed altri ripostigli contraddistinti dalle Particelle 309 Subalterno 10 e 309 Subalterno 13.

Confinano l'autorimessa esterna: resede comune ed altre autorimesse contraddistinte dalle Particelle 449 e 451.

Il tutto salvo se altri e più esatti confini.



Aerofoto (Google Earth)



Vista dalla strada - Lato Sud-Est



*Vista dal retro - Lato Ovest*



*Ingresso e Scala condominiali*



*Scala condominiale*



*Ingresso Appartamento*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



*Interno Appartamento*



*Interno Appartamento*



*Interno Appartamento*



*Interno Appartamento*



*Interno Appartamento*



*Interno Appartamento*

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in oggetto fa parte di un complesso immobiliare, situato a Nord della Frazione lungo Via della Repubblica, costituito da due fabbricati principali a destinazione residenziale elevati a tre piani fuori terra, dove sono ubicati gli appartamenti e vari fabbricati accessori elevati al solo piano terra, dove si trovano il ripostiglio, il lavatoio condominiale e l'autorimessa.

Il complesso è di epoca antecedente all'anno 1942, ad eccezione del fabbricato del quale fa parte l'autorimessa realizzato nella metà degli ottanta.

Le strutture portanti verticali del fabbricato dove è ubicato l'alloggio sono in muratura mista esternamente intonacate, mentre quelle orizzontali e di copertura in legno.

L'alloggio è dotato di impianti (eccetto la caldaia di recente installazione) e finiture risalenti presumibilmente agli inizi degli anni ottanta, epoca nella quale risulta essere stato sottoposto a lavori di manutenzione con pavimentazione parte in scaglie di marmo e parte in ceramica, infissi esterni in legno ad eccezione di quelli delle verande che sono in alluminio.

L'impianto di riscaldamento è autonomo formato da una caldaia a gas a condensazione, situata nel bagno e terminali di erogazione del calore costituiti da radiatori.

I vani dell'appartamento hanno sviluppo regolare con orientamento sul lato Est con affaccio su via della Repubblica ed Ovest con affaccio sull'area interna; l'altezza interna è di mt. 2.70-2.85 circa.

Il ripostiglio posto al piano terra è situato a breve distanza, ad Ovest dell'edificio, in un fabbricato accessorio in muratura che comprende anche altri ripostigli in proprietà di terzi; si raggiunge percorrendo l'area ed una scala esterna comuni. Detto locale misura internamente mt.2.00 per mt. 3.00 circa, è dotato di copertura inclinata ad una falda con un'altezza interna media di mt. 2.80 circa.

L'Autorimessa è situata a circa mt.50 a Sud dell'edificio, posta in un fabbricato accessorio in cemento armato che comprende anche altre unità in proprietà di terzi; misura internamente mt.3.10 per mt. 5.60 circa con copertura inclinata ad una falda presenta un'altezza interna media di mt. 2.20 circa; è dotata di due piccole resedi, una antistante l'ingresso e l'altra sul retro. Per quest'ultima l'accesso, previsto attraverso le resedi delle altre unità, è reso difficile a causa di cedimenti del terreno che

hanno interessato in parte detta area.

La resede condominiale risulta in parte a verde, in parte pavimentata adibita a camminamenti ed in parte utilizzata come parcheggio comune.

Per quanto riguarda le condizioni interne dell'alloggio si sono rilevate tracce di infiltrazioni nel bagno provenienti dal soffitto.

Per le parti condominiali dell'edificio si precisa che recentemente sono state oggetto di rifacimento le facciate e la copertura.

In merito alla Certificazione energetica non risulta che l'appartamento sia dotato del relativo Attestato di prestazione energetica (A.P.E.).



*Area di accesso ai ripostigli esterni*



*Ripostiglio esterno*



*Ripostiglio esterno*



*Autorimessa*



*Autorimessa*



*Lavatoio a comune*

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	61,00	x	100 %	=	61,00
Ripostiglio esterno	6,00	x	25 %	=	1,50
Autorimessa	17,00	x	50 %	=	8,50
Resedi Esclusive (Autorimessa)	35,00	x	10 %	=	3,50
<b>Totale:</b>	<b>119,00</b>				<b>74,50</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore del bene in oggetto il sottoscritto ha preliminarmente analizzato le varie caratteristiche quali la consistenza, l'ubicazione, lo stato di conservazione e la situazione urbanistica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 74,50 x 800,00 = 59.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 59.600,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 59.600,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per comparazione con altre unità simili e sulla base delle indicazioni fornite dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI).

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	74,50	0,00	59.600,00	59.600,00
				<b>59.600,00 €</b>	<b>59.600,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 59.600,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>20%</b> 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:	<b>€. 11.920,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 180,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 47.500,00</b>

data 21/10/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Bernardino De Maria