



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

**A** villetta a schiera laterale a PORCARI Via fossa nuova 173 per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Diritti di 1/2 su villetta a schiera di circa 85 mq, si accede dalla strada comunale di Fossanuova sia tramite ingresso pedonale indipendente, civico 173, sia tramite ingresso carrabile a comune con altra unità (foglio 15 particella 489 subalterno 5 BCNC ai sub. 1 e 2). Si compone al suo interno da un piano seminterrato, accessibile dall'area comune (foglio 15 particella 489 subalterno 5 BCNC ai sub. 1 e 2) e comunicante con l'abitazione dove è posto il garage di circa mq 36 il quale attualmente è stato adibito a sala e cucina, inoltre è presente un vano sottoscala e di scale di accesso al piano terreno, quest'ultimo composto da ingresso, cucina, sala, bagno e scale di accesso al piano primo composto a sua volta da due vani ad uso camera, bagno e scale di accesso al piano soffitta dove è stato realizzato un bagno. Pavimenti in monocottura, riscaldamento singolo con radianti a termosifone, infissi in legno approvvigionamento idrico e smaltimento liquami mediante rete Comunale.

Detto bene è corredato da resede esclusiva pertinenziale posta sul fronte.

L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 489 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 30 mq, rendita 100,71 Euro, indirizzo catastale: Via fossa nuova, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Beni distinti ai mappali 489 sub 5, 489 sub 3 da più parti, salvo se altri o meglio di fatto
- foglio 15 particella 489 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 523,69 Euro, indirizzo catastale: Via fossa nuova, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Beni distinti ai mappali 489 sub 1, 489 sub 4, area 489 sub 5 salvo se altri o meglio di fatto

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.950,00
Data della valutazione:	03/03/2023



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Occupato in qualità di proprietaria del restante diritto di 1/2 dell'immobile dal coniuge dell'esecutato

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. rep. 207/2018 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 913.788,59.

Iscrizione numero 153 del 29/01/2018

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Verbale pignoramento immobiliare, stipulata il 25/10/2019 a firma di Tribunale di Lucca ufficio UNEP ai nn. Rep. 5429 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Tribunale di Lucca ufficio UNEP.

Trascrizione numero 13618 del 29/11/2019

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

1) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

2) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.



Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli uffici delle amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, 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 oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al punto "Sviluppo valutazione"

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui appresso:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22/01/2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge.

Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Si precisa infine che per l'U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario.



INOLTRE:

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile:

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- A [REDACTED] per la quota indivisa di 1/2 il bene pervenne per atto di compravendita notaio Palladino del 21/06/2001 rep. 22859 trascritto il 21/06/2001 al nr 6439 dalla Società "[REDACTED]"

- [REDACTED] l'immobile pervenne con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Palladino del 06/07/1993 rep. 12096 trascritto il 08/07/1993 al nr 6899 da potere di [REDACTED]

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 87/92, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di Villetta Bifamiliare, presentata il 19/03/1992 con il n. 3625 di protocollo.

Concessione edilizia nr 44 del 1993 Non è emerso all'interno del fascicolo depositato in Comune di Porcari il certificato di Agibilità/Abitabilità

D.I.A. N. 319/97, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di recinzione, presentata il 29/08/1997 con il n. 12037 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di cucina al piano seminterrato  
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile.**



La cucina al Piano Seminterrato dovrà essere rimossa e ripristinata al Piano Terra dove sono già presenti le predisposizioni

Sono state rilevate le seguenti difformità: Apertura di lucernaio e realizzazione di piccolo bagno al piano soffitta, apertura di piccola finestra al piano seminterrato, realizzazione di una porta a chiusura del vano scale nel vano seminterrato, modifica della parete del bagno al piano primo, ampliamento di finestra nel vano soffitta

L'immobile risulta .

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione sul mappale 489 sub 5 (resede a comune dei subalterni 1/2) di pergolato e di tettoia al cui interno sono presenti opere in muratura (forno a legna e BBQ)

L'immobile risulta .

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** [REDACTED]

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** [REDACTED]

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** [REDACTED]

BENI IN PORCARI VIA FOSSA NUOVA 173  
**VILLETTA A SCHIERA LATERALE**  
DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera laterale** a PORCARI Via fossa nuova 173 per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\* DATO OSCURATO \*\*)

Diritti di 1/2 su villetta a schiera di circa 85 mq, si accede dalla strada comunale di Fossanuova sia tramite ingresso pedonale indipendente, civico 173, sia tramite ingresso carrabile a comune con altra unità (foglio 15 particella 489 subalterno 5 BCNC ai sub. 1 e 2). Si compone al suo interno da un piano seminterrato, accessibile dall'area comune (foglio 15 particella 489 subalterno 5 BCNC ai sub. 1 e 2) e comunicante con l'abitazione dove è posto il garage di circa mq 36 il quale attualmente è stato adibito a sala e cucina, inoltre è presente un vano sottoscala e di scale di accesso al piano terreno, quest'ultimo composto da ingresso, cucina, sala, bagno e scale di accesso al piano primo composto a sua volta da due vani ad uso camera, bagno e scale di accesso al piano soffitta dove è stato realizzato un bagno. Pavimenti in monocottura, riscaldamento singolo con radianti a termosifone, infissi in legno approvvigionamento idrico e smaltimento liquami mediante rete Comunale.

Detto bene è corredato da resede esclusiva pertinenziale posta sul fronte.

L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 489 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 30 mq, rendita 100,71 Euro, indirizzo catastale: Via fossa nuova , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Beni distinti ai mappali 489 sub 5, 489 sub 3 da più parti, salvo se altri o meglio di fatto
- foglio 15 particella 489 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 523,69 Euro, indirizzo catastale: Via fossa nuova, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Beni distinti ai mappali 489 sub 1, 489 sub 4, area 489 sub 5 salvo se altri o meglio di fatto



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: LUCCA

Comune: PORCARI

Fascia/zona: Extraurbana/PADULE, GIGIONI

Codice zona: RI

Microzona: 1

Tipologia Abitazioni civili: Valore Mercato (€/mq) min.1050 max.1400

Calcolo superficie commerciale:

Abitazione Mq 85 x 100% = Mq 85

Autorimessa Mq 36 x 50% = Mq 18

Valore immobile: Mq 103 a € 1.300,00 = € 133.900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **133.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 133.900,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 66.950,00**

**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	villetta a schiera laterale	0,00	0,00	133.900,00	66.950,00
				<b>133.900,00 €</b>	<b>66.950,00 €</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: €. 66.950,00

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

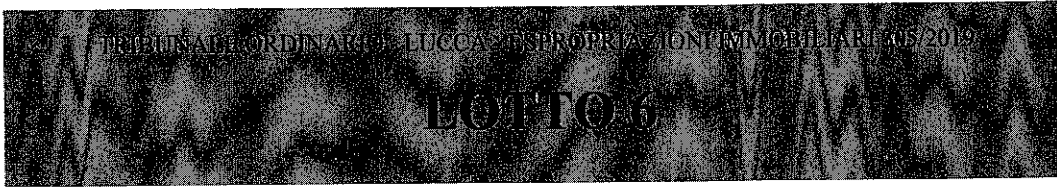
Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

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: €. 66.950,00





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

**A** villetta a schiera laterale a PORCARI Via Fossanuova 171 per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\* DATO OSCURATO \*\*)

Diritti di 1/2 su villetta a schiera di circa 85 mq a cui si accede dalla strada omunale di Fossanuova sia tramite ingresso pedonale indipendente, civico 171, sia tramite ingresso carrabile a comune con altra unità, si compone al suo interno: al piano seminterrato, accessibile dall'area comune (foglio 15 particella 489 subalterno 5 BCNC ai sub. 1 e 2) e comunicante con l'abitazione, da garage di circa mq 38 dove sono presenti un vano sottoscala e le scale di accesso al piano terreno, quest'ultimo composto da ingresso-salotto-cucina come unico vano, bagno e scale di accesso al piano primo che si compone a sua volta da due vani ad uso camera, bagno e scale di accesso al piano soffitta dove è stato realizzato un bagno. Pavimenti in monocottura, riscaldamento singolo con radianti a termosifone, infissi in legno, approvvigionamento idrico e smaltimento liquami mediante rete comunale.

Detto bene è corredato da resede esclusiva pertinenziale posta sul fronte.

L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale .

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 489 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 610,97 Euro, indirizzo catastale: vai Fossanuova, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Beni distinti ai subalterni 5, 3 da più parti salvo se altri e meglio di fatto.
- foglio 15 particella 489 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 32 mq, rendita 107,42 Euro, indirizzo catastale: via Fossanuova, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Beni distinti ai subalterni 5, 3 da più parti salvo se altri e meglio di fatto

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.600,00
Data della valutazione:	03/03/2023





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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. rep. 207/2018 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 913.788,59.

Iscrizione numero 153 del 29/01/2018

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Verbale pignoramento immobiliare, stipulata il 25/10/2019 a firma di Tribunale di Lucca ufficio UNEP ai nn. Rep. 5429 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Tribunale di Lucca ufficio UNEP.

Trascrizione numero 13618 del 29/11/2019

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

1) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

2) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.



Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli uffici delle amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, 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 oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al punto "Sviluppo valutazione"

#### LIMITI ED ASSUNZIONI

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui appresso:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22/01/2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge.

Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Si precisa infine che per l'U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario.



**INOLTRE:**

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile:

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- A [REDACTED] per la quota indivisa di 1/2 il bene pervenne per atto di compravendita notaio Palladino del 02/02/2004 rep. 24453, trascritto il 07/02/2004 al nr 1312 dalla Società "[REDACTED]"

- Alla Società "[REDACTED]" l'immobile pervenne con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Palladino del 06/07/1993 rep. 12096 trascritto il 08/07/1993 al nr 6899 da potere di [REDACTED] C.F. [REDACTED]

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 02/02/2004)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Concessione edilizia N. 87/92, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di Villetta Bifamiliare, presentata il 19/03/1992 con il n. 3625 di protocollo.

Concessione edilizia nr 44 del 1993 Non è emerso all'interno del fascicolo depositato in Comune di Porcari il certificato di Agibilità/Abitabilità

D.I.A. N. 319/97, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di recinzione, presentata il 29/08/1997 con il n. 12037 di protocollo

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione sul mappale 489 sub 5 (resede a comune dei subalterni 1/2) di pergolato e di tettoia al cui interno sono presenti opere in muratura (forno a legna e



BBQ)

L'immobile risulta .

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tamponatura di una porta che dal piano terra da accesso al piano seminterrato, demolizione di un muro divisorio al piano terra che divideva sala e cucina, realizzazione di un bagno nel vano soffitta, realizzazione di una porta a chiusura del vano scale nel vano seminterrato

L'immobile risulta .

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione di parete divisoria tra sala e cucina, tamponatura di porta di accesso tra piano terra e piano seminterrato

L'immobile risulta .

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

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



**villetta a schiera laterale** a PORCARI Via Fossanuova 171 per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Diritti di 1/2 su villetta a schiera di circa 85 mq a cui si accede dalla strada omunale di Fossanuova sia tramite ingresso pedonale indipendente, civico 171, sia tramite ingresso carrabile a comune con altra unità, si compone al suo interno: al piano seminterrato, accessibile dall'area comune (foglio 15 particella 489 subalterno 5 BCNC ai sub. 1 e 2) e comunicante con l'abitazione, da garage di circa mq 38 dove sono presenti un vano sottoscala e le scale di accesso al piano terreno, quest'ultimo composto da ingresso-salotto-cucina come unico vano, bagno e scale di accesso al piano primo che si compone a sua volta da due vani ad uso camera, bagno e scale di accesso al piano soffitta dove è stato realizzato un bagno. Pavimenti in monocottura, riscaldamento singolo con radianti a termosifone, infissi in legno, approvvigionamento idrico e smaltimento liquami mediante rete comunale.

Detto bene è corredato da resede esclusiva pertinenziale posta sul fronte.

L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale .

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 489 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 610,97 Euro, indirizzo catastale: via Fossanuova, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Beni distinti ai subalterni 5, 3 da più parti salvo se altri e meglio di fatto.
- foglio 15 particella 489 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 32 mq, rendita 107,42 Euro, indirizzo catastale: via Fossanuova, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Beni distinti ai subalterni 5, 3 da più parti salvo se altri e meglio di fatto

DESCRIZIONE DELLA ZONA



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: LUCCA

Comune: PORCARI

Fascia/zona: Extraurbana/PADULE, GIGIONI

Codice zona: R1

Microzona: 1

Tipologia Abitazioni civili: Valore Mercato (€/mq) min.1050 max.1400

Calcolo superficie commerciale:

Abitazione Mq 85 x 100%= Mq 85

Autorimessa Mq 38 x 50% = Mq 19

Valore immobile: Mq 104 a € 1.300,00= € 135.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **135.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 135.200,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 67.600,00**

**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	villetta a schiera laterale	0,00	0,00	135.200,00	67.600,00
				<b>135.200,00 €</b>	<b>67.600,00 €</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: €. 67.600,00

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

Riduzione del valore del 0 % 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: €. 0,00

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: €. 67.600,00

