



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

142/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO VIA MARCONI 7

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:
IVG Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Anna Franca Brancaglione

CF: BRNNFR63C64L219A
con studio in LUCCA (LU) via per Corte Nieri, 511/a
telefono: 3355889437
email: af.brancaglione@gmail.com
PEC: brancaglione.annafranca@pec.architettillucca.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 142/2022

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

A appartamento a CAMAIORE Via Guglielmo Marconi 5/7, frazione Lido di Camaiore, della superficie commerciale di **46,05** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra della porzione sud-est di più ampio fabbricato elevato complessivamente a tre piani fuori terra oltre il sottotetto. Si compone di cucina, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio. Si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione e le altezze interne misurano circa mt 2.15, in quanto all'epoca della costruzione dell'intero edificio, nel 1968, il piano terra era stato destinato a locali di servizio; la destinazione abitativa del bene pignorato è conseguente al rilascio del condono ai sensi della L. 47/85 n. C.A.S. 679/2000, su domanda presentata nel 1986, per cambio di destinazione d'uso in civile abitazione. Vi si accede dal civico 7 per mezzo di ingresso scoperto e vano scala condominiali (mapp. 882 sub 11) nonché di ingresso a comune (mapp. 882 sub 12). Esternamente, insiste al PT, sul fronte retrostante dell'edificio, un piccolo corpo di fabbrica in muratura (mapp. 882 sub 13), condonato a locale caldaia nel 2001 mediante rilascio della C.A.S. 79/2001 N. 79/2001.

Preme precisare che i suddetti subalterni (11, 12 e 13) della particella 882 nel fg. 46 al C.F. di Camaiore, identificano beni comuni non censibili con attribuzione di propria identificazione catastale a seguito di DIVISIONE del 31/03/2015 Pratica n. LU0025952 in atti dal 31/03/2015 (n. 7260.1/2015).

Si evidenzia che alla data del sopralluogo, l'accesso all'abitazione è stato effettuato dal civico 5 di via Marconi tramite la resede condominiale (mapp. 883), in quanto il suddetto ingresso a comune (882 sub 12), si presentava arbitrariamente ricompreso, nell'uso e nella superficie dell'abitazione stessa.

Sempre per la quota di ½ ciascuna di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED], il cespite pignorato si compone, altresì, di un locale magazzino di circa 13 mq, corredato di antistante resede esclusiva (mapp. 1224 sub 1), di cui al successivo punto A1 e da circa 15 mq di adiacente superficie scoperta a destinazione F/1 (mapp. 1364), di cui al punto A2. Entrambi questi beni hanno accesso dal civico 5 di via Marconi.

Si riferisce che quanto sopra riportato circa la numerazione civica è stato confermato dall'ufficio toponomastica del Comune di Camaiore, in data 22/02/2023.

Corredano il tutto diritti e accessori condominiali.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 882 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 48 mq, rendita 609,16 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: a nord con mapp. 882 sub 1-2; a sud con mapp. 883 (resede condominiale); a est con mapp. 882 sub 13 (bene comune non censibile), mapp. 1224 sub 1 (bene di cui al successivo punto A1) e mapp. 883; a ovest con mapp. 882 sub 3 e mapp. 882 sub 12 (ingresso a comune ai subalterni 3 e 4, non censibile). Salvo se altri.

Si allegano: estratto di mappa (All. 1) - planimetria catastale (All. 2) - elaborato planimetrico (All. 3) ed elenco dei subalterni (All. 4). Ai fini della continuità catastale del bene oggetto di pignoramento si riferisce che al C.T. il mapp. 882, ente urbano, comprende il mapp. 1222 e

parte del mapp. 881 (Tipo mappale n. 121.1/2009 del 07/07/2009). Il mapp. 1222 deriva dal mapp. 883 (Frazionamento n. 154979 del 28/02/1979). Nota: in visura catastale la proprietà risulta ancora essere intestata a [REDACTED] per la quota di 1/1, per non sfogate volture a seguito della successione dello stesso, deceduto il 27/11/2015.

A.1 altro fabbricato, composto da ripostiglio/locale di sgombero.
Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 1224 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 52,37 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Divisione del 31/03/2015 n. LU0025952 (n. 7260.1/2015) - Variazione modifica identificativo del 31/05/2015 n. LU0025807 (n. 7244.1/2015) - Ampliamento del 24/01/1987 in atti dal 01/06/1990 (n. 970/1987) - Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: a sud con mapp. 883 (resede condominiale) e mapp. 1364 (bene di cui al punto A2 - a nord con mapp. 881 e muro di cinta - a est con mapp. 931 e muro di cinta - a ovest la resede esclusiva confina con l'appartamento mapp. 882 sub 4 e mapp. 882/13. Salvo se altri.
Si allega planimetria catastale del bene (All. 5). Ai fini della continuità catastale del bene oggetto di pignoramento si riferisce che al C.F. il mapp. 1224 sub 1 deriva dai mappali 882 sub 9 e 1224 (graffati) che a loro volta derivano dal mapp. 882 sub 6, il quale deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987; al C.T. il mapp. 1224, ente urbano, deriva dal mapp. 883 (Frazionamento n. 154979 del 28/02/1979). Nota: in visura catastale la proprietà risulta ancora essere intestata a [REDACTED] per la quota di 1/1, per non sfogate volture a seguito della successione dello stesso, deceduto il 27/11/2015.

A.2 altro terreno, composto da area urbana.
Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 1364 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 15, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 10/03/2015 Pratica n. LU0020665, associato al Tipo mappale con prot. n. LU0020663 del 10/03/2015 (n. 20663.1/2015) e successiva Costituzione del 31/05/2015 Pratica n. LU0025954 (n. 318.1/2015).
Coerenze: a sud con mapp. 1226 - a nord con mapp. 1224 sub 1 - a est con mappali 931 e 932 e muro di cinta - a est con mapp. 883 (resede condominiale). Salvo se altri.
Ai fini della continuità catastale del bene oggetto di pignoramento si riferisce che al C.T. il mapp. 1364, ente urbano, deriva dal mapp. 1225 (Tipo mappale n. 20663.1/2015 del 10/03/2015) a sua volta derivante dal mapp. 883 (Frazionamento n. 154979 del 28/02/1979). I mappali 881, 882 e 883 derivano dall'impianto meccanografico del 19/08/1975. Nota: in visura catastale la proprietà risulta ancora essere intestata a [REDACTED] per la quota di 1/1, per non sfogate volture a seguito della successione dello stesso, deceduto il 27/11/2015.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,60 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.630,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.300,00
Data della valutazione:	10/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 03/10/2017, con scadenza il 02/10/2021, registrato il 12/08/2020 a Viareggio ai nn. serie 3T numero 3121 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 4.800,00 annui. Il contratto di locazione è stato stipulato con la formula 4+4 dal 03/10/2017 al 02/10/2021 fra i sigg. [REDACTED] e [REDACTED].

In data 05/02/2018 la [REDACTED] è subentrata nel contratto assumendo il ruolo di locatore al posto della madre [REDACTED] deceduta in data 05/02/2018.

Il contratto è stato prorogato per i successivi quattro anni, portandone la scadenza al 02/10/2025. Poichè è stata esercitata l'opzione per la conservazione del testo da parte del richiedente, è agli atti presso l'Ufficio Territoriale di Viareggio la sola registrazione del contratto, inviata alla scrivente dall'Ufficio stesso in data 31/01/2023.

Si precisa che la locazione interessa due dei tre beni pignorati e più precisamente quelli catastalmente distinti al Foglio 46 mapp. 882 sub. 4 Cat. A/3 (appartamento) e mapp. 1224 sub. 1 Cat. C/2 (ripostiglio) i quali, alla data del sopralluogo, risultavano entrambi occupati RISPETTIVAMENTE dal sig. [REDACTED], unitamente alla famiglia, in qualità di locatore, e dalle signore [REDACTED] in qualità di proprietarie e residenti come risulta dal certificato di residenza e contestuale stato di famiglia Protocollo ANPR: 1168509464 del 24/01/2023 (All. 6).

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:

scrittura privata con sottoscrizione autenticata, stipulata il 23/03/2000 a firma di Notaio Adriana Iantaffi di Camaione ai nn. 34843 di repertorio, trascritta il 19/04/2000 a Lucca ai nn. 3924/6074, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso .

E' riportato nell'atto: "Il sig. [REDACTED] costituisce servitù di distanza a carico dell'immobile di sua proprietà sito in Camaione, frazione in Lido, via Marconi 7, censito al CF al fg. 46 mapp. 882 sub 6; al CT fg. 46 mappali 1222 - 1224 - 1225 ed a favore dell'immobile di proprietà della signora Rigotti Piera, censito al CF al fg. 46 mapp. 882 subalterni 1, 2 e 5; al CT fg. 46 mapp. 881, consentendo alla stessa di costruire il garage sulla resede dell'immobile di sua proprietà parte in aderenza ad uno dei due ripostigli, precisamente quello posto lungo il confine con i beni della signora [REDACTED] parte lungo il confine con la resede scoperta."

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 06/07/2022 a Lucca ai nn. 8976/12488, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili - UNEP presso il Tribunale di Lucca del 01/06/2022 rep. n. 2500..
Gravante sui beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore nel Fg. 46 mappali 882 sub 4 (A/2), 1224 sub 1 (C/2) e 1364 (F/1).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto preliminare di compravendita autenticato nelle firme da Notaio Adriana Iantaffi di Camaiore Rep. 51598 del 05/03/2015, trascritto il 11/03/2015 a Lucca ai nn. 2350.
NON RINNOVATO NE' CUI E' SEGUITO CONTRATTO DEFINITIVO.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 230,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 12.989,04

Ulteriori avvertenze:

Come da documentazione fornita dall'Amministratore del condominio, (██████████ di Pietrasanta), sui beni oggetto del pignoramento, il bilancio a consuntivo dell'esercizio anno 2021/2022 vede spese annue complessive insolte di € 11.416,85 ed il bilancio a consuntivo 2022 vede spese annue complessive insolte di € 1.572,19.

Riguardo a parti comuni, vincoli e dotazioni condominiali, nonché per il dettaglio circa i millesimi di proprietà, si rimanda integralmente al Regolamento di Condominio che si allega (All. 7). Di seguito, si riassumono i millesimi complessivi inerenti i beni pignorati:

- mapp. 882 sub 4 (appartamento): 772,90;
- mapp. 1224 sub 1 (ripostiglio): 233,24;
- mapp. 1364 (area urbana): 16,28.

Il beni pignorati sono ricompresi in area sottoposta a vincolo paesaggistico "Integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico" - "Beni Paesaggistici" - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico; area gravata da usi civici ai sensi dell'art. 142 lett. h DLgs 42/2004 sulla tutela del paesaggio esistente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di accettazione di eredità con beneficio d'inventario dell'eredità relitta della madre ██████████ deceduta il 05/02/2018 ed emesso dal Tribunale di Lucca il 16/11/2018 rep. nn. 4648/2018 (dal 16/11/2008), trascritto il 11/01/2019 a Lucca ai nn. 426/545.

Si precisa che la signora ██████████ accetta l'eredità relitta da ██████████ NON IN PROPRIO MA QUALE TUTORE DELLA SORELLA ██████████, allora minorenni. Si precisa ancora che NON SONO STATE RINTRACCIATE LE TRASCRIZIONI DELLE DENUNCE DI SUCCESSIONE NE' DI ██████████, NE' DI ██████████ (deceduto a Camaiore il 27/11/2015). Quanto alla successione di quest'ultimo, con verbale presso la Cancelleria del Tribunale di Lucca del 13/07/2016 rep. 2594, hanno rinunciato all'eredità il figlio ██████████, le nipoti ██████████ e ██████████ ed infine la figlia di quest'ultima, ██████████

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 04/05/1968 fino al 24/07/1969), con atto stipulato il 04/05/1968 a firma di Notaio Lorenzo Barsottelli di Camaiore ai nn. 13850 di repertorio, registrato il 24/05/1968 a Viareggio ai nn. 1033 Vol. 134, trascritto il 03/06/1968 a Lucca ai nn. 3655.

Per acquisto fattone dai signori [REDACTED] di lotto di terreno edificativo, in Lido di Camaiore, sul prolungamento di via Marconi, nel comprensorio del Consorzio di bonifica, acquistato come di seguito: [REDACTED], per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di proprietà, di terreno edificativo identificato al Catasto Rustico nel fg. 46 mapp. 269 porzione B, di mq 360, e [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{1}$ di proprietà, di terreni edificativi identificati al Catasto Rustico nel fg. 46 mapp. 269 porzione D e mapp. 271 porzione B; [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno di proprietà e [REDACTED], per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà, di striscia di terreno compresa tra i suddetti lotti ed identificata al Catasto Rustico nel fg. 46 mapp. 269 porzione C. I compratori si sono obbligati per loro, loro eredi, successori ed aventi causa, a costruire sui terreni come sopra indicati, un fabbricato abbinato con muro divisorio a cavallo della linea di confine dei rispettivi lotti, con accesso dal prolungamento di via Marconi mediante ingresso, vano scala e scale a comune.”

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di divisione (dal 24/07/1969 fino al 28/02/1979), con atto stipulato il 24/07/1969 a firma di Notaio Lorenzo Barsottelli di Camaiore ai nn. 14693 di repertorio, registrato il 01/08/1969 a Viareggio ai nn. 1708 vol. 138, trascritto il 06/08/1969 a Lucca ai nn. 5214. Atto di divisione del fabbricato costruito da [REDACTED] e [REDACTED] sul terreno, mapp. 883 di 360 mq (ex mapp. 269 porzione B), da loro acquistato con atto di compravendita Trascr. n. 3655 del 03/06/1968, con assegnazione come di seguito: “a [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{1}$, la prima quota composta da due unità immobiliari di cui una al PT sul retro (attuale mapp. 882 sub 4) e l'altra al P1, mentre a [REDACTED] assegnata la seconda quota costituita dalle rimanenti due unità di cui una al PT lato via Marconi e l'altra al P2. Tutte le unità immobiliari sono corredate dalla striscia di terreno ad uso giardino al piano terra. Vi si accede dal prolungamento di via Marconi mediante la suddetta striscia di terreno, larga ml 2,50, destinata ad uso di passo, da rimanere a comune con la proprietaria del fabbricato attiguo [REDACTED] e mediante ingresso e vano scala a comune tra le suddette quote e la stessa [REDACTED]; nonché mediante piccolo corridoio, da rimanere soltanto a comune alle due unità poste al piano terra e comprese nella prima e seconda quota.”

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di divisione (dal 28/02/1979 fino al 16/11/2018), con atto stipulato il 28/02/1979 a firma di Notaio Rodolfo Tolomei di Lucca ai nn. 3248/557 di repertorio, trascritto il 09/03/1979 a Lucca ai nn. 1996.

Atto di divisione della striscia di terreno al piano terra ad uso giardino rimasta a comune ai fratelli [REDACTED] e [REDACTED] dopo l'atto di divisione del 06/08/1969 Trascr. 5214, con assegnazione come di seguito: “a [REDACTED], per la quota di $\frac{1}{1}$, di due resedi di terreno identificate al NCT di Camaiore nel fg. 46 mapp. 1224 (ex mapp. 883/d) di mq 40 e mapp. 1225 (ex mapp. 883/e) di mq 15, mentre a [REDACTED] due resedi contraddistinte dal mapp. 1223 (ex 883/c) di mq 35 e mapp. 1226 (ex mapp. 883/f) di mq 15. Convengono le parti che resti comune la striscia di terreno distinta dal mapp. 883/a di 145 mq, al quale resta assegnato il mappale 833; precisano che sul mapp. 1222 di 110 mq (ex mapp. 883/b) insiste il fabbricato tra di loro diviso (Trascr. 5214 del 06/08/1969) ed infine che il mapp. 882 adibito a passo non è oggetto di divisione.”

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito delle ricerche condotte presso l'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Camaiore è emerso che il condominio di cui i beni pignorati sono parte, è stato realizzato nel 1968 con Licenza edilizia n.74. Specificatamente sui beni in oggetto sono stati rinvenuti due successivi condoni ai sensi della L. 47/85, presentati entrambi nel 1986 e rilasciati nel 2000 e nel 2001, rilasci che hanno interessato rispettivamente il cambio di destinazione d'uso in civile abitazione degli originari locali di servizio (bene pignorato mapp. 882 sub 4) e la formazione di un ripostiglio in muratura (bene pignorato mapp. 1224 sub 1). Il tutto come di seguito riportato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 74/1968, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in Lido di Camaiore prolungamento via Marconi", presentata il 21/02/1968 con il n. 3050 di protocollo, rilasciata il 28/03/1968 con il n. 74 di protocollo, agibilità del 23/08/1969 con il n. 102/1969 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bene pignorato contraddistinto al fg. 46 mapp. 882 sub 4.

Condomo edilizio legge 47/85 N. C.A.S. 679/2000, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "ristrutturazione di porzione al piano terra per realizzazione di una sola unità abitativa sul retro, composta da tre locali, un disimpegno e wc, in luogo dei vani ad uso servizi originariamente previsti da Licenza Edilizia n. 74 del 1968", presentata il 19/09/1986 con il n. C/86/06589 di protocollo, rilasciata il 11/09/2000 con il n. C/00/00679 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bene pignorato contraddistinto al fg. 46 mapp. 882 sub 4..

Non è stata trovata l'abitabilità conseguente il rilascio del condono per cambio di destinazione d'uso, che all'epoca o non veniva richiesta dall'Ente, o consisteva in un'autocertificazione da parte del tecnico sulla base dell'art. 35 della Legge n. 47/1985, "in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni". A seguito di intercorsi colloqui con l'Ufficio condoni del Comune di Camaiore è stato riferito alla scrivente che per l'Ufficio l'abitabilità è insita nel rilascio del condono, salvo la conformità del bene ai requisiti del citato art. 35.

Condomo edilizio tratto dalla legge 47/85 N. C.A.S. 79/2001, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "formazione di un ripostiglio in muratura e una centrale termica nella resede quali pertinenze. Chiusura parziale del terrazzo al piano primo", presentata il 19/09/1986 con il n. C/86/06590 di protocollo, rilasciata il 12/01/2001 con il n. C/01/00079 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bene pignorato contraddistinto al fg. 46 mapp. 1224 sub 1 (ripostiglio) ed al bene NON pignorato mapp. 882 sub 13 (centrale termica ora bene comune non censibile).

Si precisa che la suddetta domanda del 1986, richiedeva anche il condono di un box in lamiera insistente sul bene pignorato contraddistinto al fg. 46 mapp. 1364. Il condono di tale box in lamiera è stato oggetto di diniego n. 32 del 2000.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera C.C. n. 70 del 30/11/2001 e successive varianti, l'immobile ricade in zona B1 "Residenziale di completamento" - "Aree urbanizzate di recente formazione". Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 26

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le difformità di seguito descritte sono state rilevate in fase di sopralluogo, condotto in data 12/12/2022, verificando la rispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali e con quanto riportato negli elaborati grafici degli ultimi titoli autorizzativi rinvenuti e quindi di riferimento ai fini della valutazione della conformità urbanistica ed edilizia dei beni pignorati.

Da ciò è risultato, in particolare, che lo stato attuale dell'abitazione risulta sostanzialmente conforme a quanto donato con C.A.S. 679/2000 ed a quanto accatastato ad eccezione "dell'accorpamento arbitrario" di una porzione comune (mapp. 882 sub 12) all'interno della superficie dell'appartamento. Contrariamente, il ripostiglio in muratura (mapp. 1224 sub 1) presenta delle difformità rispetto a quanto donato con C.A.S. 79/2001 ed a quanto riportato in planimetria catastale, consistenti, internamente, nella realizzazione di tramezzature per la creazione di un bagno ed esternamente, sul fronte, nella modifica della luce della porta d'ingresso e nell'apertura di una finestrella. Come già precedentemente menzionato, si è infine riscontrata la presenza di un box in lamiera, abusivo, insistente sull'area urbana pignorata (mapp. 1364).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di tramezzi interni per creazione di servizio igienico, modifica della porta d'accesso e apertura di finestrella sul fronte esterno, in difformità da quanto condonato con C.A.S. n. 79/2001. (normativa di riferimento: L.R. N. 65/2014 e succ. - Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01)

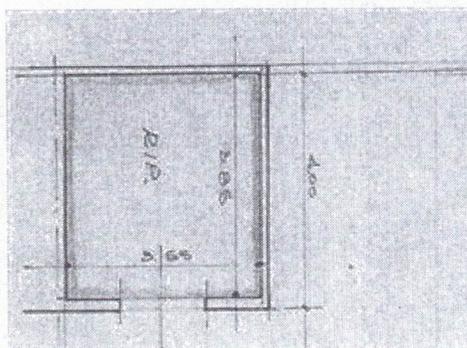
Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimessa in pristino allo stato condonato.

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

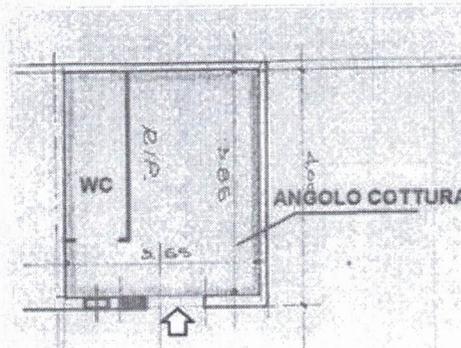
Costi di regolarizzazione:

- rimessa in pristino allo stato condonato. : €2.500,00

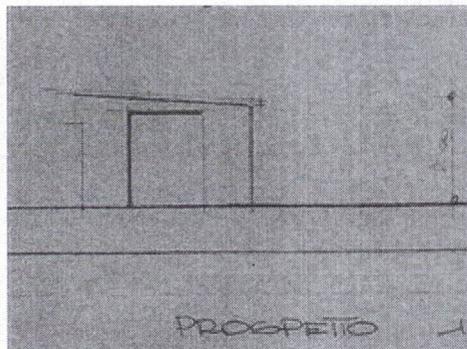
Questa situazione è riferita solamente a bene identificato al fg. 46 mapp. 1224 sub 1 (ripostiglio).



C.A.S n. 79/2001 - pianta



stato attuale con schematizzate le difformità



C.A.S n. 79/2001 - prospetto



stato attuale

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di box in lamiera abusivo (normativa di riferimento: L.R. N. 65/2014 e succ. - Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01)

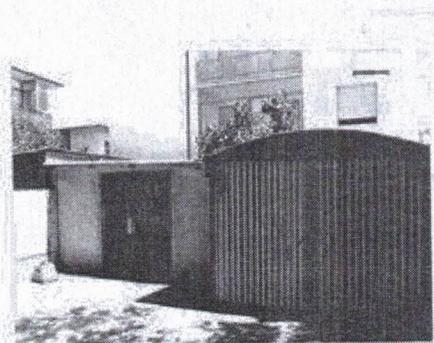
Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione box da mapp. 1364

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

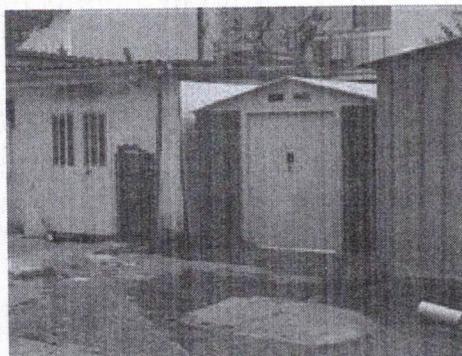
Costi di regolarizzazione:

- rimozione e rimessa in pristino allo stato condonato: €800,00

Questa situazione è riferita solamente a bene identificato al fg. 46 mapp. 1364 (area urbana).



box insistente su mapp. 1364 oggetto di diniego n. 32/2000



box insistente su mapp. 1364 - stato attuale

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: bene comune non censibile (mapp. 882 sub 12) ricompreso arbitrariamente, nell'uso e nella superficie dell'appartamento (mapp. 882 sub 4).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: restituzione del mapp. 882 sub 12 a ingresso a comune ai mapp.li 882/3 e 882/4.

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

Questa situazione è riferita solamente a bene identificato al fg. 46 mapp. 882 sub 4 (appartamento).

Salvo eventuali spese occorrenti per spostamento della porta d'ingresso, tinteggiatura del vano e quant'altro occorrente a restituire il mapp. 882 sub 12 all'uso a comune ai mappali 882 sub 3 e 882 sub 4.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: agli atti del Catasto, la proprietà di tutti i beni risulta a tutt'oggi intestata al sig. ██████████ per la quota di 1/1 (normativa di riferimento: Legge Regionale n. 65/2014 e succ. modif.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento intestazione e quote della proprietà su tutti i beni

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di nuovo accatastamento : €.600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza del certificato di Attestazione di Prestazione Energetica (normativa di riferimento: D.lgs. n. 192/2005 e succ. modif.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di A.P.E.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di A.P.E. Salvo ulteriori oneri per adeguamento e messa a norma degli impianti.: €.300,00

Questa situazione è riferita solamente a bene identificato al fg. 46 mapp. 882 sub 4 (appartamento).

BENI IN CAMAIORE VIA GUGLIELMO MARCONI 5/7, FRAZIONE LIDO DI CAMAIORE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAMAIORE Via Guglielmo Marconi 5/7, frazione Lido di Camaiore, della superficie commerciale di **46,05** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra della porzione sud-est di più ampio fabbricato elevato complessivamente a tre piani fuori terra oltre il sottotetto. Si compone di cucina, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio. Si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione e le altezze interne misurano circa mt 2.15, in quanto all'epoca della costruzione dell'intero edificio, nel 1968, il piano terra era stato destinato a locali di servizio; la destinazione abitativa del bene pignorato è conseguente al rilascio del condono ai sensi della L. 47/85 n. C.A.S. 679/2000, su domanda presentata nel 1986, per cambio di destinazione d'uso in civile abitazione. Vi si accede dal civico 7 per mezzo di ingresso scoperto e vano scala condominiali (mapp. 882 sub 11) nonché di ingresso a comune (mapp. 882 sub 12). Esternamente, insiste al PT, sul fronte retrostante dell'edificio, un piccolo corpo di fabbrica in muratura (mapp. 882 sub 13), condonato a locale caldaia nel 2001 mediante rilascio della C.A.S. 79/2001 N. 79/2001.

Preme precisare che i suddetti subalterni (11, 12 e 13) della particella 882 nel fg. 46 al C.F. di Camaiore, identificano beni comuni non censibili con attribuzione di propria identificazione catastale a seguito di DIVISIONE del 31/03/2015 Pratica n. LU0025952 in atti dal 31/03/2015 (n. 7260.1/2015).

Si evidenzia che alla data del sopralluogo, l'accesso all'abitazione è stato effettuato dal civico 5 di via Marconi tramite la resede condominiale (mapp. 883), in quanto il suddetto ingresso a comune (882 sub 12), si presentava arbitrariamente ricompreso, nell'uso e nella superficie dell'abitazione stessa.

Sempre per la quota di ½ ciascuna di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED], il cespite pignorato si compone, altresì, di un locale magazzino di circa 13 mq, corredato di antistante resede esclusiva (mapp. 1224 sub 1), di cui al successivo punto A1 e da circa 15 mq di adiacente superficie scoperta a destinazione F/1 (mapp. 1364), di cui al punto A2. Entrambi questi beni hanno accesso dal civico 5 di via Marconi.

Si riferisce che quanto sopra riportato circa la numerazione civica è stato confermato dall'ufficio toponomastica del Comune di Camaiore, in data 22/02/2023.

Corredano il tutto diritti e accessori condominiali.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 882 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 48 mq, rendita 609,16 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: a nord con mapp. 882 sub 1-2; a sud con mapp. 883 (resede condominiale); a est con mapp. 882 sub 13 (bene comune non censibile), mapp. 1224 sub 1 (bene di cui al successivo punto A1) e mapp. 883; a ovest con mapp. 882 sub 3 e mapp. 882 sub 12 (ingresso a comune ai subalterni 3 e 4, non censibile). Salvo se altri.

Si allegano: estratto di mappa (All. 1) - planimetria catastale (All. 2) - elaborato planimetrico (All. 3) ed elenco dei subalterni (All. 4). Ai fini della continuità catastale del bene oggetto di pignoramento si riferisce che al C.T. il mapp. 882, ente urbano, comprende il mapp. 1222 e parte del mapp. 881 (Tipo mappale n. 121.1/2009 del 07/07/2009). Il mapp. 1222 deriva dal

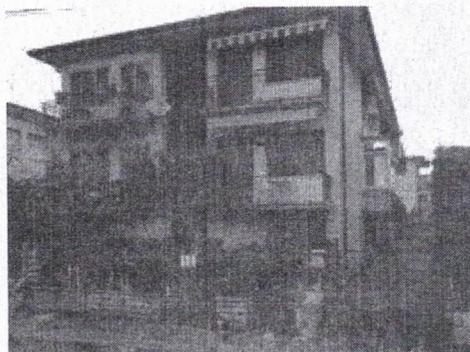
mapp. 883 (Frazionamento n. 154979 del 28/02/1979). Nota: in visura catastale la proprietà risulta ancora essere intestata a [REDACTED], per la quota di 1/1, per non sfogate volture a seguito della successione dello stesso, deceduto il 27/11/2015.



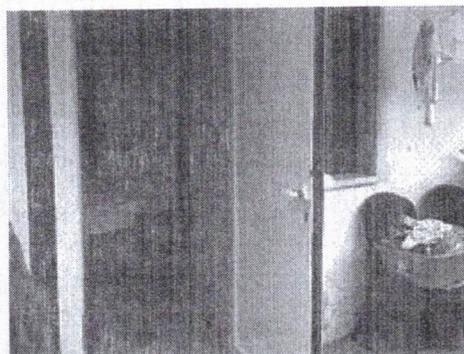
inquadramento zona beni pignorati



ingresso via Marconi 7



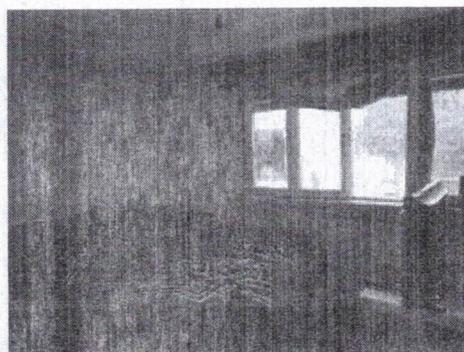
ingresso via Marconi 5 da resede condominiale



ingresso appartamento da resede condominiale



cucina



camera

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si descrive lo stato attuale dei luoghi verificato a seguito di sopralluogo ai beni effettuato il

12/12/2022.

L'immobile che ospita l'appartamento pignoramento è stato realizzato nel 1968 e si compone complessivamente di n. 8 unità abitative. Ha struttura portante mista di muratura e c.a. e manto di copertura tradizionale di laterizio. La facciata è intonacata e sono presenti avvolgibili a protezione degli infissi esterni e frangisole di laterizio a schermatura del vano scala comune. Come già esposto i due accessi da via Marconi immettono rispettivamente all'ingresso comune dal civico 7 ed alla resede condominiale dal civico 5.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione del fabbricato è buono, così come pure per l'ingresso scoperto a comune, mentre è definibile mediocre quello della resede condominiale e dell'area retrostante l'edificio, la cui pavimentazione si presenta sconnessa in diversi punti.

Appartamento (mapp. 882 sub 4)

Come già evidenziato, attualmente, è possibile accedere all'abitazione esclusivamente dalla resede condominiale (mapp. 883) per mezzo di porta in alluminio ad anta unica, direttamente nella cucina. Da qui, sulla sinistra, si accede ad un ambiente che è stato arbitrariamente "accorpato" nell'appartamento, al fine di ricavarne una sorta di camerina. In realtà si tratta di uno spazio a comune, identificato al mapp.882 sub 12, e più specificatamente di ingresso a comune ai mappali 882 sub 3 e 882 sub 4. A destra della cucina si trova un disimpegno che distribuisce il bagno finestrato con doccia, la camera di circa 12 mq ed infine il ripostiglio, oggi adibito a camerina. Le altezze di tutti gli ambienti misurano circa 2.15 mt. La pavimentazione è costituita da piastrelle di graniglia mentre quella del bagno è di piastrelle di gres; quest'ultimo, così come pure parte della cucina, presenta un rivestimento ceramico alle pareti.

Non è stata fornita alcuna certificazione riguardante la conformità degli impianti. L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti, ma è mancante della caldaia di alimentazione. La cucina è alimentata con bombola a gas posta esternamente sulla resede condominiale (mapp. 883) e la produzione di acqua calda è fornita dallo scaldabagno posto esternamente, nel piccolo corpo di fabbrica identificato catastalmente al mapp. 882 sub 13 (bene comune non censibile, comune ai mappali 1224 sub 1 e 882 sub 8). L'impianto elettrico, passante in corrugato, non è a norma. Gli scarichi sono convogliati in fognatura comunale e l'approvvigionamento idrico è fornito dall'acquedotto cittadino.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione dell'abitazione è pessimo.

Ripostiglio (mapp. 1224 sub 1)

Trattasi di manufatto in muratura, intonacato esternamente ed internamente, con copertura in lastre di fibrocemento e propria resede; l'altezza interna è pari a circa 2.03 mt ed è situato nell'area retrostante l'edificio condominiale, in aderenza al muro di cinta sui lati est e nord. Vi si accede dalla resede comune (mapp. 883) che si presenta chiusa prima da cancello carrabile non automatizzato posto su via Marconi al n. 5 e poi da ulteriore recinzione con rete metallica e cancellino pedonale, ed infine dalla resede esclusiva.

Il bene pignorato è stato oggetto di rilascio di condono N. 79/2001, su domanda presentata il 19/09/1986 Prot. n. 6590 per destinazione a ripostiglio costituito da un unico vano. Alla data del sopralluogo, è risultato composto, invece, da un ambiente, con angolo cottura con piano ad induzione, e da un bagno finestrato con doccia; risulta occupato dalle esecutate, che anche vi risiedono (vedi All. 6), nonostante la destinazione d'uso non sia abitativa, ma a C/2.

Non si è avuto riscontro circa l'autorizzazione edilizia di detti interventi che sono pertanto da considerarsi realizzati in difformità da quanto rilasciato dal condono stesso.

Si rileva, infine, la presenza di uno scaldabagno per la produzione di acqua calda posto esternamente sul fronte, e riguardo agli allacci idrici e fognari si presume che usufruiscano di quelli già esistenti e condominiali. Viene riferito, poi, dall'attuale locatore dell'appartamento (mapp. 882 sub 4) che l'utenza per l'energia elettrica dell'abitazione è in comune con questo ripostiglio.

Area urbana (mapp. 1364)

Trattasi di area urbana posta in adiacenza al ripostiglio (mapp. 1224 sub 1) e con pari accesso dalla resede condominiale al civico n. 5 di via Marconi, su cui insiste attualmente un manufatto in lamiera.

Si precisa che, con la medesima domanda di condono prot. n. 6590 del 1986, si richiedeva la sanatoria

per destinazione a ripostiglio anche di un box in lamiera, cui però ne seguì il diniego, da parte del Comune e della Soprintendenza, con Prat. n. 32 del 2000. La documentazione fotografica allegata alla D.S.C. 6590/86 attesta la presenza di detto box che presentava dimensioni ben maggiori rispetto a quello oggi insistente sul mappale 1364 pignorato. Si può supporre che, negli anni, esso sia stato rimosso e poi sostituito con un altro di dimensioni più ridotte, la cui natura rimane comunque abusiva.

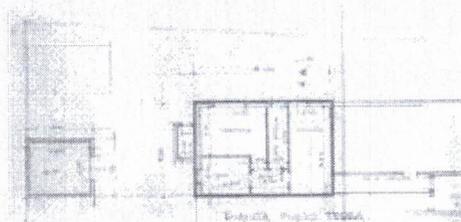
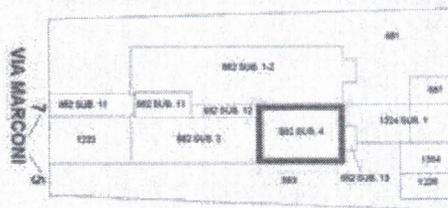
Si allega documentazione fotografica (All. 8).

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
Appartamento	46,05	x	100 %	=	46,05
Totale:	46,05				46,05



planimetria C.A.S. 679/2000

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da ripostiglio/locale di sgombero.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 1224 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 52,37 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Divisione del 31/03/2015 n. LU0025952 (n. 7260.1/2015) - Variazione modifica identificativo del 31/05/2015 n. LU0025807 (n. 7244.1/2015) - Ampliamento del 24/01/1987 in atti dal 01/06/1990 (n. 970/1987) - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: a sud con mapp. 883 (resede condominiale) e mapp. 1364 (bene di cui al punto A2 - a nord con mapp. 881 e muro di cinta - a est con mapp. 931 e muro di cinta - a ovest la resede esclusiva confina con l'appartamento mapp. 882 sub 4 e mapp. 882/13. Salvo se altri.

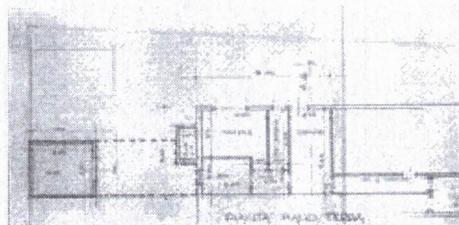
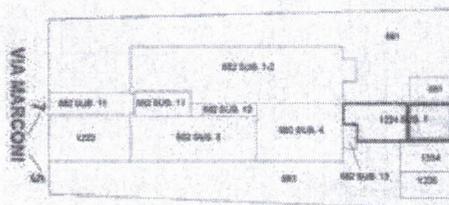
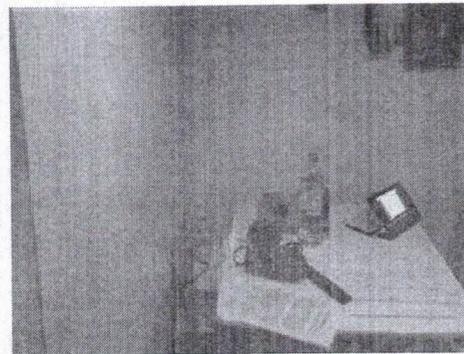
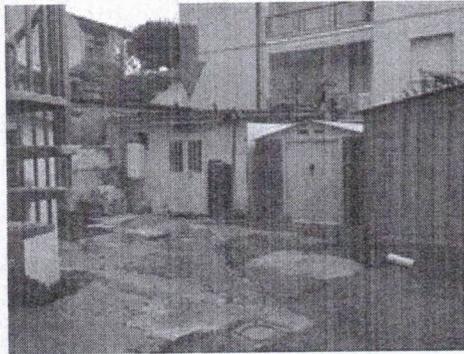
Si allega planimetria catastale del bene (All. 5). Ai fini della continuità catastale del bene oggetto di pignoramento si riferisce che al C.F. il mapp. 1224 sub 1 deriva dai mappali 882 sub 9 e 1224 (graffati) che a loro volta derivano dal mapp. 882 sub 6, il quale deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987; al C.T. il mapp. 1224, ente urbano, deriva dal mapp. 883 (Frazionamento n. 154979 del 28/02/1979). Nota: in visura catastale la proprietà risulta ancora essere intestata a [REDACTED], per la quota di 1/1, per non sfogate volture a seguito della successione dello stesso, deceduto il 27/11/2015.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ripostiglio comprensivo di propria resede	17,00	x	30 %	=	5,10

Totale:

17,00

5,10



planimetria C.A.S. 79/2001

altro terreno, composto da area urbana.

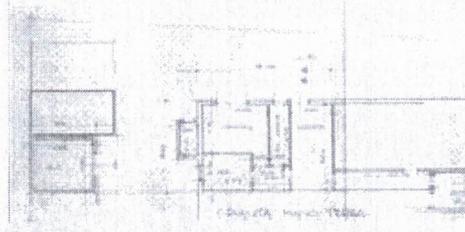
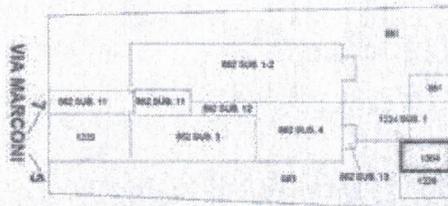
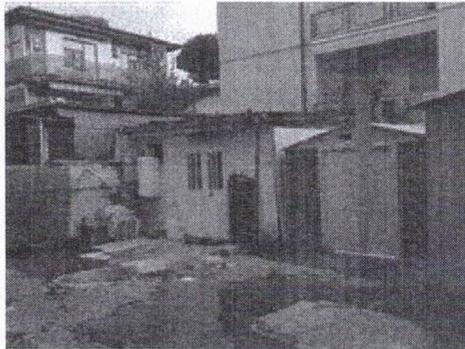
Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 1364 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 15, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 10/03/2015 Pratica n. LU0020665, associato al Tipo mappale con prot. n. LU0020663 del 10/03/2015 (n. 20663.1/2015) e successiva Costituzione del 31/05/2015 Pratica n. LU0025954 (n. 318.1/2015).

Coerenze: a sud con mapp. 1226 - a nord con mapp. 1224 sub 1 - a est con mappali 931 e 932 e muro di cinta - a est con mapp. 883 (resede condominiale). Salvo se altri.

Ai fini della continuità catastale del bene oggetto di pignoramento si riferisce che al C.T. il mapp. 1364, ente urbano, deriva dal mapp. 1225 (Tipo mappale n. 20663.1/2015 del 10/03/2015) a sua volta derivante dal mapp. 883 (Frazionamento n. 154979 del 28/02/1979). I mappali 881, 882 e 883 derivano dall'impianto meccanografico del 19/08/1975. Nota: in visura catastale la proprietà risulta ancora essere intestata a [REDACTED] per la quota di 1/1, per non sfogate volture a seguito della successione dello stesso, deceduto il 27/11/2015.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	15,00	x	10 %	=	1,50
Totale:	15,00				1,50



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: 01/03/2023

Fonte di informazione: Idealista.it - Simona Pedonese Immobiliare, Camaiore

Descrizione: appartamento al PT con ingresso indipendente, composto da ingresso, sala-cucinotto, 2 camere, cameretta, stanza armadi, bagno. Buono stato di manutenzione

Indirizzo: Lido di Camaiore, vicinanze mare

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 3.012,05 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/02/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Pieri srl, Camaiore

Descrizione: Appartamento al PT di condominio perfettamente mantenuto. Si compone di cucina abitabile, disimpegno, due camere matrimoniali e un bagno. Buono stato di manutenzione. H soffitti inferiori a 2.70 mt.

Indirizzo: Lido di Camaiore

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 268.000,00 pari a 3.011,24 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/12/2022

Fonte di informazione: Idealista.it - "2M Immobiliare" S. Giuliano Terme

Descrizione: Appartamento al PT composto da sala, cucina, bagno con doccia, due camere matrimoniali e posto auto all'interno del condominio.

Indirizzo: Lido di Camaiore

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 285.000,00 pari a 3.166,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI 1° semestre 2022

Valore minimo: 2.750,00

Valore massimo: 4.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il cespite pignorato, pur vantando l'inserimento in un'area commercialmente molto appetibile nel panorama immobiliare del Lido di Camaiore, attualmente si presenta, nel suo complesso in mediocre, se non pessimo, stato di conservazione e manutenzione.

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dei beni si è quindi tenuto conto di tali circostanze e si è proceduto con stima sintetica comparativa per beni simili. In particolare per l'appartamento sono state considerate abitazioni aventi altezze interne molto inferiori a 2.70 mt e provenienti, anch'esse, da cambio di destinazione d'uso di locali di servizio a civile abitazione mediante condoni, pratica che risulta abbastanza frequente in zona.

Si sono quindi omogeneizzati i dati unitari scaturiti dalle indagini tecnico-economiche effettuate, opportunamente incrementati o decrementati in ragione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni presi a confronto e tra loro assimilabili sia per tipologia sia per ubicazione (zone limitrofe o omogenee) e soprattutto se ne è valutato il grado di manutenzione. Si sono inoltre esaminate le risultanze delle verifiche in materia urbanistico-edilizia, l'effettiva richiesta di beni di questo tipo nella zona, l'attuale andamento del mercato e quanto emerso da indagini presso le agenzie immobiliari locali che trattano beni analoghi, il tutto comparato con i dati del 1° semestre 2022 forniti dall'OMI – Agenzia delle Entrate.

Si è, infine, provveduto ad applicare dei correttivi percentuali al valore di stima in considerazione sia dello stato di occupazione di due dei beni pignorati, l'appartamento ed il ripostiglio, sia per le basse altezze interne all'appartamento.

Per tutto quanto sopra esaminato si ritiene congruo attribuire al cespite un valore medio unitario di € 2.750,00 per mq di superficie commerciale lorda.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	46,05	x	2.750,00	=	126.637,50
Valore superficie accessori:	6,60	x	2.750,00	=	18.150,00
					144.787,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 144.787,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 144.787,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Camaiore, ufficio del registro di Viareggio, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Camaiore, agenzie: di zona - annunci immobiliari su Internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Quotazioni 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	appartamento	46,05	6,60	144.787,50	144.787,50
				144.787,50 €	144.787,50 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
per altezze interne dell'appartamento inferiori a quanto stabilito dalle vigenti normative in materia	-5% -7.239,38
	7.239,38 €

Riduzione del 15 % per lo stato di occupazione:	€. 21.718,13
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.630,00
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:	€. 22.326,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 12.989,04
Riduzione per arrotondamento:	€. 14,96
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.300,00

data 10/03/2023

il tecnico incaricato
Anna Franca Brancaglione